

**DELIMITĂRI CONCEPTUALE PRIVIND SERVICIILE
LOCATIVE CA PARTE COMPONENTĂ
A SERVICIILOR PUBLICE LOCALE**

Aurelia MUTU

CZU: 351.778.5(478)

aureliamutu0@gmail.com

Over the years, the correct management of apartment buildings has not been a priority of the authorities in our country, so now this issue is raising more and more questions. Given that the outdated infrastructure of the blocks requires huge investments and the authorities are not willing to direct money from the budget for this area, the most effective solution remains to set up condominium associations and encourage tenants to invest money for their own comfort and safety.

Într-o societate contemporană, nu ne putem imagina confortul fără existența unui minim de servicii publice prestate în mod continuu și cu respectarea unor parametri minimi de calitate. Prin servicii publice înțelegem acele activități organizate de administrația publică care sunt executate pentru a satisface necesitățile cetățenilor, este evident că un loc aparte în rândul acestor servicii publice le revine serviciilor publice de gospodărie comunală [3, p. 63]. Noțiunile de servicii publice locale, servicii publice locative, servicii publice de gospodărie comunală și servicii publice de gestionare a spațiilor locative sunt într-o strânsă legătură. Serviciile publice locale sunt acele servicii prestate de către administrația publică locală pe teritoriul unității administrativ-teritoriale aflat în gestiune. Noțiunea de *servicii locale* este cea mai extinsă formă a serviciilor locative, cele din urmă referindu-se în mod expres la domeniul locațiunii, la administrarea fondului locativ care cuprinde o diversitate de forme pe care le prevede legislația în vigoare.

Legea nr. 75 definește locuința ca pe o construcție sau încăpere izolată alcătuită din una sau din mai multe camere de locuit, precum și din alte încăperi auxiliare (bucătărie, bloc sanitar etc.), care satisfac cerințele de trai ale unei persoane sau mai multor persoane (familii) și corespunde exigențelor minime pentru locuințe, stabilite în actele normative; în calitate de locuință sunt recunoscute casele de locuit individuale, apartamentele, încăperile locuibile din cămine și din clădiri cu altă destinație [1, art.4].

Potrivit unui raport actual al Biroului Național de Statistică, fondul locativ constituie totalitatea încăperilor locative, indiferent de forma de proprietate, inclusiv case de locuit, case specializate (cămine, case-internat pentru invalizi, veterani, case speciale pentru bătrâni singuratici și altele), apartamente, încăperi de serviciu și alte încăperi locative în alte construcții utile pentru locuit [4]. Fondul public de locuințe este totalitatea locuințelor aflate în proprietate publică, și anume, locuințele aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale sau a statului, care includ totalitatea tipurilor de locuințe, și anume: sociale, de serviciu, de manevră, locuințe de tip hoteluri-azil și cămin și locuințe cu statut special (de protocol). Totalitatea acestor forme de locuințe alcătuiesc fondul locativ care se împarte în două categorii: public și privat.

Conform bazei de date statistice a RM, la finele anului 2018, pe teritoriul Republicii Moldova existau 87 751,3 mii m² spațiu locativ dintre care: public 1 214,4 mii m² și privat 86 503,5 mii m². În anul 2005 doar 73 399,8 mii m² reprezenta suprafața spațiului locativ privatizat.

Astfel, în fiecare an aproximativ 1 000 000 m² din suprafețele locative sunt privatizați, trecând din proprietate publică în cea privată.

Acest lucru scoate în evidență incapacitatea statului de a administra fondul locativ, care poate servi drept o sursă importantă de venit.

Într-o situație similară se află și terenurile destinate construcțiilor, care din cauza că nu sunt valorificate, se înstrăinează unor agenți privați. Aceste venituri devin salvarea pe moment a bugetelor, însă lipsesc statul de posibilitatea de a investi și valorifica bunurile sale teritoriale, astfel că cu fiecare transfer de proprietate din public în privat, statul nu face decât să devină mai sărac, în pofida sumelor de bani care se varsă în buget din vânzarea acestor bunuri imobile.

Administrarea fondului locativ este un serviciu public care presupune asigurarea unui loc de trai prielnic pentru dezvoltarea familiei care este celula de bază a unei societăți sănătoase.

Administrarea fondului locativ public și privat din cadrul unităților administrativ-teritoriale este una din sarcinile autorităților publice locale, care prin intermediul unui mecanism prestabilit gestionează acest patrimoniu în corespundere cu normele și principiile aprobate la nivel național.

Administrarea eficientă a fondului locativ asigură prestarea unui șir de servicii care sunt indispensabile pentru locuitorii oricărui sat/comună

sau oraș/municipiu, printre care se numără: alimentarea cu apă, alimentarea cu energie termică, canalizarea și epurarea apelor uzate și pluviale, salubritatea, înverzirea localităților, asigurarea cu transport public local, administrarea fondului locativ public și privat. Fiecare din aceste servicii este reglementat separat de către legi ordinare adoptate în scopul elucidării mai exacte a detaliilor privind prestarea lor.

Toate aceste servicii pot fi prestate de furnizori în bază de contracte.

Atunci când vorbim despre o casă individuală, proprietarul este unica persoană care negociază clauzele contractuale cu furnizorul.

În cazul unui bloc locativ, unde sunt mai mulți proprietari, aceste contracte sunt negociate de persoanele care au statut de administrator.

Atribuțiile administratorului depind de forma de administrare a locuinței. În Republica Moldova există patru forme de administrare a fondului locativ, cea mai actuală fiind asociațiile de coproprietari în condominiu (ACC). Aceasta este unica formă care dispune de acoperire legală, și anume, Legea nr. 913 din 30 martie 2000 cu privire la condominiu locativ care o definește *ca organizație a proprietarilor de locuințe care s-au asociat pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu* [2, art.1].

Pentru o administrare eficientă a fondului locativ, au fost create asociațiile de locatari, care, în colaborare cu administrația publică locală, pot soluționa mai ușor problemele ce pot apărea zi de zi. Cele mai frecvente probleme sunt cele legate de administrarea și întreținerea bunurilor comune, cum ar fi: ascensoare, acoperiș, scara blocului, pereții externi etc. Legea definește noțiunea de condominiu ca fiind *un complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuințele, încăperile cu altă destinație decât aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză*.

Condominiul se constituie prin asocierea obligatorie a proprietarilor de bunuri imobiliare, amplasate pe un anumit teritoriu, din inițiativa proprietarilor, agențiilor teritoriale de privatizare sau autorităților administrației publice locale [2, art.2].

O asociație de coproprietari într-un condominiu este o organizație privată, nonprofit. Proprietarii individuali de apartamente devin automat membri în asociație, atunci când își cumpără apartamentul.

Asociația de coproprietari este o organizație complet democratică și care funcționează în conformitate cu legile naționale și propriile sale reguli. Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari este organul superior de conducere al asociației și se convoacă în modul stabilit de statutul ei. Organul executiv al asociației de coproprietari este consiliul de administrație subordonat adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari.

Consiliul de administrație este în drept să adopte decizii în toate chestiunile de activitate a asociației, cu excepția chestiunilor ce țin de competența exclusivă a adunării generale. Președintele consiliului de administrație se alege de către membrii consiliului pe termenul stabilit de statut, dar nu mai mult decât pe o perioadă de 3 ani.

Pentru îndeplinirea unor sarcini speciale sunt angajate persoane din exterior (curățenie, reparații, întreținere etc.).

Sfera de locuințe este o parte componentă a economiei naționale.

Cu toate acestea, asigurarea populației cu locuințe nu este o sarcină socială legată de crearea condițiilor necesare pentru activitatea vitală a fiecărui om. În legătură cu aceasta, procesele de reproducere ale fondului locativ au o importanță esențială pentru succesul efectuării reformelor economice și exercită influență directă la dezvoltarea economică.

Referințe:

1. Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe. În: *Monitorul Oficial*, nr. 131-138, art. 249 din 29-05-2015.
2. Legea condominiului în fondul locativ nr.913 din 30.03.2000. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, nr. 130-132, art. nr. 915 din data 19.10.2000.
3. TINCU, V. Rolul administrației publice în gestionarea și prestarea serviciilor de gospodărire comunală. În: *Administrarea publică*, 2018, nr. 4. 165 p.
4. Date statistice privind fondul de locuințe din Republica Moldova [online] [accesat 11.12.2020] Disponibil: <https://statistica.gov.md/public/files/Metadata/Locuinte.pdf>;

*Recomandat
Tatiana CIOBANU, dr., conf. univ.*