

**MANAGEMENTUL FONDULUI LOCATIV
GESTIONAT DE APLP/ACC ÎN REPUBLICA MOLDOVA**



CUPRINS

CUVÂNT ÎNAINTE	4
INTRODUCERE	6
REZUMAT	8
1 CARACTERISTICI GENERALE ALE APLP-URILOR	12
1.1 Scurt istoric de constituire	12
1.2 Caracteristici de organizare și funcționare	13
1.3 Starea fondului locativ gestionat de APLP/ACC-uri	15
2 CADRUL LEGAL DE ACTIVITATE	17
2.1 Cadrul legislativ-normativ	17
2.2 Imperfecțiuni legale	19
3 CADRUL ORGANIZATORIC AL APL ÎN GESTIONAREA FONDULUI LOCATIV	21
3.1 Structuri instituționale	21
3.2 Atribuții și responsabilități	22
3.3 Suportul activității APLP/ACC-urilor de către APL.....	23
4 SITUAȚIA ECONOMICO-FINANCIARĂ	25
4.1 Metodologia de evaluare.....	25
4.2 Analiza resurselor economico-financiare	26
4.2.1 Active	26
4.2.2 Creanțe.....	27
4.3 Analiza consumului de resurse	28
4.3.1 Structura cheltuielilor	28
4.3.2 Costul vânzărilor	29
4.4 Analiza veniturilor.....	30
4.4.1 Structura veniturilor.....	30
4.4.2 Vânzările.....	30
4.5 Analiza eficienței APLP-urilor	31
4.5.1 Profitabilitatea	31
4.5.2 Lichiditatea	32
4.5.3 Rentabilitatea activelor	32
4.6 Analiza cumulativă a indicatorilor.....	33
5 CAPACITĂȚI INSTITUȚIONALE	35
5.1 Metodologie.....	35
5.2 Managementul organizației	36
5.3 Implicarea financiară a locatarilor	40
5.4 Colaborarea cu potențialii creditori	44
5.5 Relația APLP-urilor cu APL	45

6	OPORTUNITĂȚI DE ACCESARE A RESURSELOR FINANCIARE	46
6.1	Instrumente financiare actuale	46
6.2	Aplicabilitatea instrumentelor financiare către APLP-uri.....	47
6.3	Bariere în calea accesării resurselor financiare	48
7	RECOMANDĂRI DE POLITICI ȘI INTERVENȚII	50
7.1	Intervenții în cadrul legal, regulatoriu și de politici.....	50
7.2	Consolidarea cadrului instituțional	51
7.3	Îmbunătățirea managementului economico-financiar, a capacităților de marketing și atragere a fondurilor	52
	ÎNCHEIERE.....	53
	PRACTICI DE SUCCES.....	55
	Îmbunătățirea infrastructurii interne, APLP nr. 59/99.....	55
	Îmbunătățirea sistemului de administrare a casei departamentale, APLP nr. 51/294.....	57
	Creșterea confortului locuirii, APLP nr. 51/413.....	58
	Construcția mansardei blocului locativ, APLP nr. 51/173	60
	ABREVIERI	62
	GLOSAR.....	63
	LISTA FIGURILOR.....	64
	LISTA TABELELOR	65
	ANEXE	66
	Anexa 1. Resurse și consum de resurse economico-financiare, MDL.....	66
	Anexa 2. Structura cheltuielilor APLP-urilor, %.....	66
	Anexa 3. Indicatorii financiari ai APLP-urilor	66

**Studiu privind situația curentă
a managementului fondului locativ gestionat de APLP/ACC în Republica Moldova**

La elaborarea acestui studiu au contribuit:

**Veaceslav Bulat
Constantin Nunu
Roman Palanciuc
Parascovia Munteanu
Ion Mămăligă**

© Institutul de Dezvoltare Urbană

Pentru orice alte informații sau comentarii, ne puteți contacta la următoarele coordonate:
Telefon: (373-22) 23 47 85, idu_moldova@mail.md

Opiniile exprimate în acest studiu reprezintă exclusiv părerea autorilor și nu reflectă în mod obligatoriu poziția oficială a Programului MATRA KAP.

Cuvânt înainte

În ultimii zece-cincisprezece ani, fondul locativ gestionat de APLP/ACC-urile din Chișinău, dar și din celelalte localități urbane din Republica Moldova nu și-a schimbat mult aspectul, dotările ingineresti, infrastructura de acces sau modul de gestionare. Deși problemele gospodăriei comunale au fost și sunt în permanență în vizorul autorităților publice locale, lipsa experienței, insuficiența capacităților de organizare dar și, în mod deosebit, a resurselor financiare nu le-a permis să le soluționeze la timp și la nivelul cuvenit. Odată cu privatizarea fondului locativ, autoritățile locale au purces la înlocuirea întreprinderilor municipale de gestionare a fondului locativ cu asociațiile proprietarilor de locuințe privatizate. Astfel, povara problemelor fondului locativ parțial a trecut pe umerii asociațiilor, care sunt nevoite să găsească de sine stătător soluții la problemele cu care se confruntă. Peste ani dispunem de un fond locativ deteriorat, rețele ingineresti uzate, infrastructură minimă și metode tradiționale de administrare și gestionare.

Prezenta lucrare, care este de fapt o radiografie a activității asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate, se pune la dispoziția tuturor celor interesați cu informații ample despre modul în care activează APLP/ACC-urile, modalitatea de organizare și funcționare, potențialul, resursele și modul în care sunt administrate, problemele cu care se confruntă.

Fiind elaborată în baza unor studii și analize teoretice: cadrul legal de funcționare, situația economico-financiară, capacitățile instituționale, dar și practice, sondaj de opinie reprezentativ, lucrarea poate fi privită ca un studiu de caz axat pe situația curentă a APLP-urilor din Republica Moldova, din două puncte de vedere. Pe de o parte, studiul prezintă un model de analiză a activității APLP/ACC-urilor care ar putea fi utilizat, cu condiția adaptării unor indicatori, pentru elaborarea unor cercetări similare. Pe de altă parte, acest studiu prezintă un spectru de recomandări pentru inițierea și realizarea de către autoritățile publice locale a unor măsuri necesare orientate spre creșterea calității locuirii și oferirii către cetățeni a unor servicii de calitate mai bună.

Consiliului Municipal al Asociațiilor Proprietarilor de Locuințe Privatizate consideră drept actuală și oportună elaborarea unui studiu privind situația curentă a managementului fondului locativ administrat de APLP-uri și evidențierea modalităților de soluționare a problemelor cu care se confruntă. La fel ca alte studii în domeniu, propunerile autorilor nu pretind a oferi rețetele de soluționare a tuturor acestor probleme. În schimb, ele confirmă direcțiile generale ale politicilor de soluționare a problemelor-cheie proprii APLP/ACC-urilor, ceea ce va favoriza includerea lor în prim-planul agendei publice.

Oleg CERNEI,
Consilier municipal, Consiliul Municipal Chișinău,
Președintele Consiliului Municipal al Asociațiilor Proprietarilor de Locuințe Privatizate

Foreword

During last ten or fifteen years the housing services administered by the Associations of Owners of Privatized Dwellings (AOPD) from Chisinau and from other Moldovan towns did not significantly change their aspect, infrastructure or management. Although, housing service problems were permanently in the local authorities' focus, they didn't managed to solve them timely and definitively due to the lack of experience, insufficiency of organization skills and especially insufficiency of financial resources.

Since housing sector began to be privatized, local authorities started to create associations of owners of privatized dwellings instead of old municipal housing service companies. In such a way the bargain of housing service have partially passed onto the association shoulders, which were forced to find by their own solutions to the problems they faced. Now we have a damaged housing service, obsolete engineering networks, minimal infrastructural assets and traditional management methods.

This paper is a pragmatic diagnosis of the associations' activity and offers comprehensive information on the AOPDs activity, methods of organization and functioning, their potential, resources and the way these are managed, problems which the associations face.

The paper is composed of several studies and analyses on legal framework, economic and financial situation, institutional capacity; and also a representative survey. The work can be judged as a case study focused on the current situation of the AOPD from Moldova. On the one hand, this work presents a model of analysis of AOPDs activity that can be used for other similar studies by adjusting some indicators. On the other hand, this study is a set of recommendations for the initiation and realization by local authorities of necessary measures for increasing the housing service quality and offering better services to the dwellers.

The Municipal Council of AOPDs believes that it is in time and welcomes the elaboration of a study made on the current management of housing service administered by AOPDs and outlining the modalities of solving the problems they face. Like other studies in this field the proposals made by the authors are to offer some keys to solving all these problems. They confirm the general policy directions in solving pertinent root-problems of AOPDs that will favor their inclusion in the fist lines on public agendas.

Oleg CERNEI,
Municipal Councilor, Chisinau Municipality Council,
President of Municipal Council of AOPD

Introducere

Studiul privind situația curentă a managementului fondului locativ gestionat de Asociațiile Proprietarilor de Locuințe Privatizate în Republica Moldova a fost elaborat în cadrul proiectului „Îmbunătățirea managementului fondului de locuințe în Republica Moldova”, implementat de Institutul de Dezvoltare Urbană cu sprijinul Programului Ambasadei Regatului Olandei la Kiev MATRA KAP. Scopul proiectului este de a întări capacitățile autorităților locale și APLP-urilor în atragerea de resurse pentru îmbunătățirea managementului fondului de locuințe. Scopul prezentului studiu este evidențierea situației actuale a managementului fondului de locuințe aflat în gestionarea APLP-urilor și elaborarea recomandărilor de îmbunătățire a managementului instituțional și financiar.

Studiul a fost realizat de un grup mixt de experți ai Institutului de Dezvoltare Urbană (IDU) în parteneriat cu experți ai Asociației Băncilor din Republica Moldova și specialiști de la Consiliul Municipal al Asociațiilor Proprietarilor de Locuințe Privatizate. Rezultatele studiului se bazează pe analiza statică a activității instituționale, economice și financiare a APLP/ACC-urilor din Chișinău, Ungheni, Florești și Ialoveni, precum și pe constatările cercetării sociologice pe aceeași tematică efectuată de IDU în noiembrie-decembrie 2007. De asemenea, autorii au făcut unele comparații între rezultatele cercetării, la care se face referire în acest studiu, și cele obținute în cadrul altor cercetări similare realizate de alte instituții

Prezentul studiu relevă potențialul instituțional, de management și financiar al APLP-urilor din Moldova și vulnerabilitățile acestora, oferind totodată informații prețioase privind starea actuală a sectorului, dificultățile existente și direcțiile prioritare de îmbunătățire a managementului de gestionare. În același timp, autorii formulează concluzii și recomandări pentru fiecare parametru de activitate a APLP-urilor de la capacitățile de management până la transparența activității, dezvoltarea financiară și oportunitățile de prestare a serviciilor.

Fiecare capitol este însoțit de tabele și figuri, care ilustrează principalele constatări. De asemenea, în text sunt inserate scheme și boxe care prezintă aspectele activității APLP-urilor. Cercetarea sociologică pe care se bazează în bună parte acest studiu a utilizat diverse metode de investigare, calitative și cantitative, interviuri individuale și de grup cu reprezentanți gestionarilor fondului locativ, ai administrației publice locale și ai instituțiilor financiare.

Intenția inițială a autorilor a fost de a publica un ghid al bunelor practici de administrare a fondului locativ. Rezultatele studiului și ale sondajului sociologic realizate au demonstrat că la etapa actuală în Republica Moldova nu se poate de evidențiat într-o lucrare separată exemplele de succes în administrarea fondului locativ, din cauza numărului lor mic. Din aceste considerente, doar câteva din bunele practici identificate sunt parte a prezentului studiu.

Sperăm că rezultatele prezentului studiu vor fi un suport util pentru managerii APLP-urilor în procesul de administrare a fondului locativ și îi va ajuta să identifice individual posibile soluții de rezolvare a problemelor de gestionare a fondului locativ. Suntem siguri că rezultatele prezentului studiu vor stimula dezbaterile și vor conduce la dezvoltarea politicilor în domeniul gestionării fondului de locuințe, la diversificarea activităților practice ale administratorilor și vor genera idei privind modalitățile de perfecționare a managementului fondului locativ administrat.

Introduction

The study on the current situation of the housing service management administered by the associations of Owners of Privatized Dwellings from Moldova was developed in the frame of the project „Improvement of Housing Service Management in the Republic of Moldova”, implemented by the Institute for Urban Development with the support of MATRA KAP Program. The goal of the project is to strengthen capacities of Local Public Administrations and AOPDs in attracting resources for the improvement of housing service management. The scope of this study is to enlighten the actual situation in housing service management being under the administration of AOPDs and elaboration of recommendations to improve their institutional and financial management.

The study was realized by a mixed group of experts of the Institute of Urban Development (IUD) in partnership with the experts of the Banks Association of Moldova and specialists from the Municipal Council of AOPDs. The results of the study are based on a static analysis of institutional, economic and financial activity of AOPD from Chişinău Municipality, Ungheni, Floreşti and Ialoveni towns as well as on the assessments of the survey conducted by IUD in November – December 2007. At the same time, the authors performed comparisons between the results of present research and those obtained in other similar researches realized by other institutions.

This study reflects the institutional, managerial and financial capacities of AOPDs from Moldova and their vulnerability, offering meanwhile precious information on the present state of the sector, existent difficulties and main directions for improving the management. At the same time, the authors developed conclusions and recommendations for each dimension of AOPDs activity: from management capacity till the transparency of the activity, financial development and opportunities for providing services.

Each chapter includes tables and figures, which show the main statements. At the same time, there are inserted schemes and boxes in the text that present aspects of AOPDs activities. The survey on which a large part of the study is based has used diverse methods of investigation – qualitative and quantitative – individual and group interviews with the representatives of housing sector, local public administration and financial institution.

The initial intention of the authors was to publish a Guide of Good Practices in managing housing service. The results of the study and the survey being done had outlined that by now it is impossible to present in a separate paper the success stories due to the very small number of such cases in Moldova. That is why several good practices which were identified are also included in this study.

We hope that the results of the present study will represent a useful support for AOPDs managers in their activity and will help them identify individually the possible solutions to housing service management problems. We are sure that the results of the present study will encourage public debates and will lead to the development of adequate policies in this field, as well as to the development of practical skills of the managers and will generate ideas on improving the housing service management.

Rezumat

Crearea APLP-urilor în Republica Moldova s-a înscris în evoluția dreptului de proprietate asupra spațiului locativ. În conformitate cu prevederile Legii privatizării fondului de locuințe, începând cu anul 1996-1997 au început, din inițiativa locatarilor, să fie constituite Asociații de Proprietari ai Locuințelor Privatizate, care gestionează de sine stătător blocurile locative aflate în gestiunea asociațiilor respective. În perioada 1996-2008, au fost formate peste 600 de asociații, 250 de cooperative de construcții a locuințelor și 20 de asociații condominiale, care gestionează peste 1050 de blocuri locative. Fondul locativ gestionat de APLP-uri este constituit din case cu 2-16 niveluri construite în perioada anilor 1948-1986. În cadrul blocurilor locative APLP-urilor le revin de la 6 până la 99 la sută din numărul total al locuințelor. Starea tehnică a majorității blocurilor locative gestionate de APLP-uri este nesatisfăcătoare. Principalele probleme ale situației curente în care se află spațiul locativ sunt: imperfecțiunile legale, lipsa experienței și neprofesionalismul administratorilor, lipsa mecanismelor de accesare a mijloacelor financiare suplimentare. Monopolul întreprinderilor specializate în prestarea serviciilor de gospodărie comunală și lipsa întreprinderilor private similare cauzează carențe în întreținerea fondului de locuințe. O altă problemă este întreținerea infrastructurii rețelelor ingineresti și aferente spațiului locativ.

Cadrul legislativ-normativ care reglementează gestionarea sectorului locativ a fost elaborat într-o perioadă scurtă după obținerea independenței. Actele normative principale în domeniu sunt: Codul cu privire la locuințe nr. 2718-X din 03.06.83, Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10.03.93, Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000, Hotărârea Guvernului Republicii Moldova despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, Legea nr. 1402-XV din 24.10.2002 privind serviciile publice de gospodărie comunală etc. De la momentul aprobării în Legea privatizării fondului de locuințe au fost scăpate multe aspecte ale procesului de privatizare și exploatare ulterioară a blocurilor locative aflate în proprietate publică și privată. Legea condominiului a îmbunătățit managementul fondului de locuințe, dar mai rămân încă multe aspecte nereglementate, precum dreptul de proprietate al asociațiilor asupra terenurilor și altor bune imobile și mobile, gajarea proprietății aflate în condominiu, relațiile cu APL și furnizorii de servicii etc. Reieșind din principiile generale, se poate afirma că legislația în vigoare asigură drepturile de proprietate. Totodată, este necesară armonizarea actelor legislative care reglementează în mod direct activitatea sectorului locativ, precum și sectoarele aferente acestui sector.

Performanța economico-financiară a APLP-urilor este importantă pentru comunitățile locale. Studiul performanțelor economico-financiare este destinat în principal președinților asociațiilor, locatarilor și membrilor asociațiilor, dar anumiți indicatori și concluzii sunt valabili și pentru mediul extern APLP-urilor (instituții financiare, posibili investitori, autorități publice, firme de consultanță). Compartimentul de analiză economico-financiară reprezintă o analiză statică la nivel de sector, fiind utilizate date ale anului 2006. Analiza realizată încearcă să aprecieze *sănătatea* financiară a APLP-urilor. Toate tipurile de asociații au fost divizate pe șase categorii conform suprafeței de spații administrate. Aceasta a permis obținerea unei surse de diferențiere între APLP-uri cu indicatori financiarți mai înalți sau mai scăzuți. Prin urmare, s-a constatat că aceste diferențe apar, de regulă, doar parțial în baza dimensiunilor APLP-urilor și mai mult datorită capacității lor de a administra eficient activele, a controla costurile și a colecta creanțele sau datoriile locatarilor și membrilor asociațiilor.

Lecțiile învățate din analiza economico-financiară pot conduce la identificarea celor mai eficiente forme sau dimensiuni ale APLP-urilor, precum și la elaborarea unor programe de întărire a capacității manageriale a președinților asociațiilor, oferind un stimul pentru îmbunătățirea performanțelor financiare și atragerea atenției asupra problemelor-cheie și măsurilor necesare de abordat vizavi de factorul financiar și accesul la finanțe.

La nivelul **autorităților publice locale** există structurile instituționale și specialiștii necesari pentru asistarea și coordonarea activității APLP/ACC-urilor. Direcții specializate și specialiștii responsabili sunt abilitați cu atribuțiile și responsabilitățile necesare pentru asigurarea unei conlucrări eficiente cu APLP/ACC-urile. În cele mai dese cazuri, relațiile de colaborare sunt satisfăcătoare.

Capitolul **„Capacități instituționale”** conține analiza, sistematizarea și generalizarea rezultatelor sondajului sociologic al evaluării necesităților de dezvoltare a capacităților instituționale ale APLP-urilor și autorităților publice locale în domeniul administrării fondului locativ și recomandările respective. Sondajul sociologic a fost realizat în perioada noiembrie-decembrie 2007. Baza de sondaj a constituit-o toate APLP/ACC-urile din Chișinău, Florești și Ungheni, în total circa 580 structuri. Din numărul total de asociații au fost selectate aleatoriu, în baza listelor, 100 asociații. Întrebările în chestionar au fost structurate pe următoarele capitole: (1) managementul organizației cu accent pe capacitățile actuale de management și gestionare, transparența activităților, competențele și reprezentativitatea organelor colegiale de decizie; (2) implicarea financiară a locatarilor, care s-a referit la valoarea contribuției lunare; structura cheltuielilor; gradul de acoperire a cheltuielilor de renovare a infrastructurii; modalitatea de colectare a plăților; receptivitatea locatarilor la inițiativele administrației; transparența rapoartelor financiare; (3) colaborarea cu potențialii creditori, obținerea creditelor, condițiile de creditare etc., (4) relația APLP/ACC-urilor cu APL. Acest capitol a inclus întrebări mai specifice care s-au referit la determinarea nivelului și caracterului de relații între aceste structuri. În total au fost chestionate 94 APLP-uri (circa 20% din totalul APLP/ACC) din 4 localități: Chișinău-84, Florești-5, Ungheni-5. Rezultatele sondajului sociologic au determinat: capacitățile manageriale ale APLP-urilor, potențialul uman, resursele financiare, capacitățile de autogestionare a fondului locativ, gradul de cooperare dintre membrii asociațiilor, conlucrarea cu autoritățile publice locale și cu alte instituții.

Fondurile colectate de la membrii asociațiilor nu sunt suficiente pentru realizarea lucrărilor de întreținere a fondului locativ. Ca sursă alternativă pot servi fondurile acordate de instituțiile financiare. În prezent se cunosc mai multe surse de finanțare cum ar fi credite, din surse proprii, donații, ajutoare financiare. Una din sursele de finanțare cele mai practice rămân a fi în continuare instituțiile bancare. Instrumentele financiare aplicate de aceste instituții sunt deocamdată limitate și fără aplicabilitate specială pentru APLP-uri. Totuși, respectând anumite condiții (consensul membrilor asociației, existența gajului sau a unor fidejutori în persoana unor companii sau autorități publice locale sau centrale, existența unei activități economice sănătoase APLP-urile pot beneficia de credite ce pot fi utilizate pentru îmbunătățirea fondului locativ administrat.

Evoluția constituirii APLP-urilor a demarat ca o necesitate de îmbunătățire a gestionării fondului de locuit. Experiența funcționării acestor instituții denotă că în activitatea lor este necesară implementarea unor politici mai specifice față de întreținerea și reparația locuințelor, astfel asigurând protecția drepturilor și intereselor cetățenilor. Pentru perfecționarea managementului fondului locativ este necesară aplicarea următoarelor **recomandări**, care pot fi grupate pe 3 direcții principale: (i) intervenții în cadrul legal, regulatoriu și de politici; (ii) consolidarea capacităților instituționale; și (iii) îmbunătățirea managementului economico-financiar, a capacităților de marketing și atragere a fondurilor.

Executive summary

The formation and functioning of AOPDs is part of the evolution of the right on ownership of housing property in the Republic of Moldova. According to the stipulations of the Law on privatization of housing sector, starting with 1996-1997 AOPDs began to be formed at the initiative of the dwellers. AOPDs were intended to manage independently the residential buildings. During 1996-2008 there were formed over 600 associations, 250 housing cooperatives and 20 condominiums, which manage over 1050 residential buildings. The housing service managed by the AOPDs is constituted of 2-16 level houses built during 1948-1986. The AOPDs “keep” from 6 to 99 per cent of the total number of flats within the residential buildings. The technical state of the majority of buildings managed by AOPDs is not satisfactory. The main problems in the current situation are: legal imperfections, lack of experience and non-professionalism of the administrators, lack of a framework for accessing additional financial resources. The monopoly of specialized companies in rendering public utility services and lack of similar private companies cause gaps in maintaining of the housing sector. Another problem is maintaining the infrastructure of housing sector engineering networks.

Legal and normative framework which regulates housing service management was developed shortly after the declaration of independence. The main normative documents in this field are: Housing Codex nr. 2718-X from 03.06.83, Law on the privatization of housing sector nr. 1324-XII from 10.03.93, Law on condominium in housing sector nr. 913-XIV from 30.03.2000, Decision of the Government of the Republic of Moldova on approving the Regulation on rendering and paying housing and public utility services, Law nr. 1402-XV from 24.10.2002 on public utility services, etc. Since the Law on privatization of housing sector was approved, there were missed a lot of important aspects of the privatization process and further use of the residential buildings being under public and private ownership. The Law on condominium has improved the housing sector management, but a lot of unregulated aspects still remained, such as the right of AOPDs to own land and other real estate and goods, mortgaging the property being under the condominium ownership, relations with LPA and service renders, etc. Proceeding from general principles we can say that the legislation in force ensure the ownership rights. At the same time, it is necessary to harmonize legislative documents which regulate directly the housing sector, as well as its adjacent sectors.

The economic and financial performance of AOPDs is very important for local communities. The research of economic and financial situation of AOPDs is addressed at large to the presidents of associations, dwellers and associations members, and given indicators and conclusions can be valuable also for financial institutions, possible investors, public authorities, consulting companies. The economic and financial compartment represents a static sector analysis, data of the year 2006 being used. The research tries to estimate the economic and financial *health* of AOPDs. All the associations' types were divided into six categories according to the surface of administrated space. This gave the possibility to obtain a source of differentiation among the AOPDs that register higher or lower financial indicators. Subsequently it was shown that these variations appear partially due to the dimensions of the AOPDs in terms of administered space surface and more due to their capacity to effectively manage their resources, control their costs and collect payables or dwellers' debts.

The lessons learned from economic and financial analysis can guide us to identifying the most efficient forms or dimensions of AOPDs, as well as developing some programs for strengthening managerial capacity of the AOPDs presidents, offering in such a way a stimulus

for improving financial performance and paying attention to the root-problems and necessary measures to be approached when talking about financial feature and the access to finance.

At the level of **local public authorities** there are institutional structures and specialists to assist and coordinate the activity of AOPDs. Specialized Directorates and responsible specialists are empowered with necessary attributions in order to ensure efficient collaboration with AOPDs. In most of the cases the collaboration relations are satisfactory.

The Chapter „**Institutional Capacities**” contains the analysis, systematization and generalization of the survey results. The survey was conducted to assess the needs in institutional capacity development of AOPDs and local public authorities. The survey was realized during november – december 2007. Survey base was constituted by all AOPDs from Chişinău Municipality, Floreşti and Ungheni towns, totaling to 552 structures. From the total number of associations 100 AOPDs were randomly selected.

The questions in the questionnaires were structured as follows: (1) organization management, stressing on the present management capacity, transparency of activity, abilities and representativeness of collegial decision makers, (2) financial involvement of the dwellers, which referred to the amount of monthly contribution; structure of expenses; level of coverage of infrastructure renovation costs; modality of collecting the fees; receptivity of the dwellers to the administration initiatives; transparency of financial reports, (3) collaboration with potential creditors, (4) AOPDs relations with local authorities. This chapter includes more specific questions which referred to determining the level and character of the relations among such structures. In total there were surveyed 94 AOPDs (approximately 20% of the total AOPDs) from 4 localities: Chişinău-84, Floreşti-5, Ungheni-5. The result of the survey defined: managerial capacities of AOPDs, their human potential, financial resources, self management capacities, level of cooperation between AOPDs, collaboration of AOPDs with local public authorities and other institutions.

Funds collected from the associations members are not used sufficiently for the maintaining works. Bank credit can serve as alternative. By now there can be identified several financial sources such as: credits, own sources, donations. One of the most practical financial sources remains banks. Financial tools and products used by banks are limited and without a special applicability to AOPDs. Although, by respecting some conditions (consensus of the association members, existence of collateral or of some fidejussors like companies or local or central authorities, existence of a *healthy* economic activity) AOPDs can take advantage of credits for improving the housing services.

The evolution of AOPDs formation started as a necessity to improve the housing sector. The experience of these institutions functioning shows that it is necessary to implement some more specific policies on housing maintaining and repairs, ensuring in such a way the protection of the citizens’ rights and interests. In order to improve the housing service management it is necessary to apply the following **recommendations**, which can be grouped in three directions: (i) interventions in the legal, regulatory and policy framework; (ii) strengthening institutional capacities; and (iii) improve economic and financial management, marketing and ability to attract funds.

1 Caracteristici generale ale APLP-urilor

1.1 Scurt istoric de constituire

Crearea și funcționarea APLP/ACC-urilor în Republica Moldova s-a înscris în evoluția dreptului de proprietate asupra spațiului locativ. Până în anul 1993, fondul locativ era, cu mici excepții, în proprietatea exclusivă a statului. Începând cu anul 1996-1997, odată cu aplicarea prevederilor Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10.03.1993, fondul locativ de stat este transmis în proprietate publică locală și în proprietate privată. Aplicarea prevederilor Legii privatizării fondului de locuințe a condus la schimbări esențiale în structura proprietății locuințelor. Dacă în 1991 fondul locativ de stat alcătuia peste 89% din total, atunci la începutul anului 2008, fondul locativ public constituia puțin peste 10% (conform datelor Anuarului statistic al Moldovei 2008). De exemplu, conform datelor statistice, structura fondului locativ al municipiului Chișinău pe forme de proprietate se prezintă astfel: fondul public constituie 1,1 mln m² suprafață totală sau 9,1%, fondul privat constituie 11,1 mln m² suprafață totală sau 90,4%. Restul 0,05 mln m² suprafață totală este proprietate mixtă, publică și privată, fără participare străină¹.

În conformitate cu prevederile Legii privatizării fondului de locuințe, începând cu anul 1996-1997, din inițiativa locatarilor au început să fie constituite asociații de proprietari ai locuințelor privatizate, care gestionează de sine stătător blocurile locative aflate în gestiunea asociațiilor respective. În perioada 1996-2007, au fost formate peste 600 asociații, 250 de cooperative de construcții a locuințelor și 20 de asociații condominiale², care gestionează peste 1.050 blocuri locative.

Prevederile legii privatizării stabilesc principiile și condițiile de bază ale privatizării fondului de locuințe. Scopul legii a fost realizarea drepturilor cetățenilor de a-și alege liber modalitatea de satisfacere a necesităților în locuință, asigurarea integrității fondului de locuințe, crearea de premise pentru formarea pieței de locuințe și atelierelor de creație amplasate în încăperile improprii pentru locuit din casele de locuit (în subsoluri, la etaje tehnice în încăperi înzidite și anexe), foste apartamente din casele de locuit calificate drept avariate sau improprii pentru locuit.

Crearea APLP-urilor a favorizat implicarea mai activă a locatarilor în gestionarea propriului fond de locuințe. O asociație-tip de proprietari este o organizație constituită din membri coproprietari în condominiu pentru buna administrare, întreținere și exploatare a complexului de bunuri imobiliare în condominiu, care are în gestiune în mediu 1-2 blocuri locative, dispune de circa 60-80 apartamente cu o suprafață de 2500-3000 m² de spațiu locativ. În general însă, asociațiile sunt diferite și gestionează de la 8 până la 4314 apartamente. De exemplu, APLP nr. 54/219 din municipiul Chișinău, are în gestiune 3585 apartamente cu suprafața de 196 238 m².

¹ Strategia Politicii Locative a municipiului Chișinău, PNUD Moldova 2004, p. 20.

² Diferite surse prezintă date care diferă. Situația este condiționată de faptul că numărul asociațiilor constituite și înregistrate legal nu corespunde numărului asociațiilor care funcționează sau au terminat procedura de înregistrare. De exemplu, conform datelor Direcției generale locativ-comunale și amenajare a Consiliului Municipal Chișinău, încă din anii 1997-1998 au fost create 75-80 asociații care nu au început activitatea nici în prezent.

Conform prevederilor legislației în vigoare, începând cu 01.09.2000, a fost stopat procesul de formare a asociațiilor care depășesc 500 de apartamente. În prezent, în municipiul Chișinău activează 10 asociații în componența cărora sunt incluse de la 800 până la 4255 de apartamente: APLP nr. 54/183 – 4255 de apartamente, APLP nr. 54/219 – 3613 de apartamente, APLP nr. 54/218 – 2051 de apartamente, APLP nr. 54/167 – 2122 apartamente.

Experiența celor peste 10 ani de activitate a APLP/ ACC-urilor demonstrează că asociațiile, în componența cărora sunt incluse până la 500 de apartamente (1-5 blocuri locative), funcționează normal, utilizează eficient sursele financiare acumulate de la populație, soluționează relativ operativ problemele apărute atât la cererile locatarilor, cât și la solicitările prestatorilor se servicii.

Astfel, evoluția constituirii APLP-urilor a fost generată de necesitatea de a îmbunătăți gestionarea fondului de locuit. Experiența funcționării acestor instituții denotă că în activitatea lor este necesară implementarea unor politici mai specifice față de întreținerea și reparația locuințelor, asigurând astfel protecția drepturilor și intereselor cetățenilor. În acest scop apare necesitatea de a elabora măsuri pentru a eficientiza gestionarea fondului locativ.

1.2 Caracteristici de organizare și funcționare

În conformitate cu prevederile legislației în vigoare (Codul civil, Legea cu privire la privatizarea fondului de locuințe, Legea condominiului etc.), o asociație de proprietari ai locuințelor privatizate este o organizație a membrilor coproprietari în condominiu pentru buna administrare, întreținere și exploatare a complexului de bunuri imobiliare în condominiu. Asociația acționează ca persoană juridică cu toate drepturile și responsabilitățile ce decurg din această calitate.

Asociația poate fi creată cel puțin din doi proprietari ai locuințelor (încăperilor) din bloc, poate fi constituită într-un tronson din bloc, bloc sau mai multe blocuri, dar cu un număr de apartamente ce nu depășește 500. Asociația se înființează în mod de asociere obligatorie a proprietarilor imobilului, din inițiativa administrației publice locale sau a altor instituții cu funcții respective, precum și a proprietarilor din condominiu în baza statutului la care consimt proprietarii apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea locativă din clădire.

Asociația devine persoană juridică, cu forma organizatorico-juridică cooperativă de consum din momentul înregistrării ei de stat în modul stabilit.

În calitate de persoană juridică, asociația dispune de anumite active, pe care le administrează în condominiu. Condominiul în sensul definit de Legea condominiului în fondul locativ este un complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite, blocuri (bloc) locative și alte obiecte imobile amplasate pe acesta, în care o parte din acest complex fiind locuințe, încăperi nelocuibile, care se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar alta constituind proprietatea comună indiviză.

Asociația activează pe principii generale ca orice altă formă de gestionare a fondului locativ. Asociația poate negocia și încheia contracte direct cu furnizorii de servicii comunale, în cazul în care a fost investită cu dreptul acesta de către membrii asociației, care la rândul lor vor încheia astfel de contracte cu asociația.

În cazul în care contractele pentru aceste servicii au fost încheiate de către membrii asociației de sine stătător direct cu furnizorii de servicii, conducerea asociației încheie contracte privind serviciile comunale pentru necesitățile comune din imobil. De asemenea, asociațiile încheie contracte și cu arendașii încăperilor din blocul locativ transmis în gestiune asociației și cu proprietarii încăperilor nelocuibile ce fac parte din imobilul gestionat de asociație.

La contractarea serviciilor cu furnizorii asociația este parte contractantă, cu obligații și drepturi, și poate impune clauze contractuale care să o avantajeze. Asociația îi poate acționa în justiție pe proprietarii rău platnici sau pe cei care au încălcat drepturile celorlalți proprietari, prevăzute în statutul asociației.

Asociația este condusă de: (a) adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari; (b) consiliul de administrație al asociației de coproprietari. Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari este organul superior de conducere al asociației și se convoacă în modul stabilit de statutul ei. Adunarea generală decide în toate chestiunile ce țin de:

- a) aprobarea statutului asociației de coproprietari, operarea în statut a modificărilor și completărilor ce nu contravin statutului-tip și legislației;
- b) adoptarea deciziilor privind înstrăinarea, darea în arendă, gajarea sau transmiterea altor drepturi asupra bunurilor asociației către coproprietari sau terți;
- c) acordarea servituților sau altor drepturi de folosință asupra proprietății comune din condominiu;
- d) adoptarea deciziilor privind procurarea de materiale și utilaj necesar, privind construcția, reconstrucția, inclusiv lărgirea (înălțarea), construirea acareturilor și altor construcții, reparația bunurilor imobiliare din condominiu;
- e) adoptarea deciziilor privind solicitarea împrumuturilor, inclusiv credite bancare;
- f) aprobarea devizului anual de venituri și cheltuieli, precum și a fondului de mijloace circulante, și modificarea acestora, aprobarea dării de seamă privind executarea devizului, vizată de comisia de cenzori (auditor);
- g) introducerea restricțiilor de utilizare a proprietății comune, conform legislației;
- h) alegerea consiliului de administrație și a comisiei de cenzori (cenzorul);
- i) aprobarea, pentru fiecare proprietar, a cuantumului plăților obligatorii în conformitate cu cota-parte a acestuia;
- j) constituirea fondurilor speciale ale asociației, inclusiv a fondului de rezervă, a fondului pentru restabilirea și reparația proprietății condominiului;
- k) adoptarea deciziei privind reorganizarea sau lichidarea asociației;
- l) soluționarea altor chestiuni ce țin de activitatea asociației etc.

Prin intermediul consiliului de administrație, asociația realizează:

- întocmirea planului de lucru în cadrul asociației;
- încheierea contractelor de întreținere și reparație a imobilului, altor contracte legate de activitatea asociației;
- alegerea în bază de concurs sau prin negocieri directe a întreprinderii/ întreprinderilor care va presta servicii asociației;
- efectuarea controlului asupra îndeplinirii lucrărilor contractate;
- organizarea activităților de producție și prestare servicii în condițiile legislației privind activitatea cooperativei de consum.

Asociația poate avea personal administrativ și lucrători angajați care efectuează activitatea de întreținere și deservire a blocului/ blocurilor locative. Dar în cazul în care la adunarea generală a proprietarilor s-a decis alegerea numai personalului de administrare, atunci

consiliul de administrație a asociației încheie contracte aparte, după necesitate, cu prestatorii de servicii, cum ar fi instalatori, electricieni, zidari, mecanici etc.

Proprietarii decid prioritatea executării lucrărilor pentru îmbunătățirea situației din blocul locativ, specifică condițiile și numesc persoanele care o realizează. Asociația de proprietari deține documentele tehnice ale imobilului (cartea tehnică, expertizele tehnice, actele de transmitere a blocului locativ în gestiunea asociației etc.).

Membrii asociației sunt parte a tuturor activităților asociației. Prin exprimarea votului său la adunarea generală, proprietarii decid:

- aprobarea devizului pentru reparația capitală a imobilului;
- dezbateră și aprobarea condițiilor contractuale pentru întreținerea și reparația imobilului, inclusiv reparație capitală;
- formarea fondurilor asociației, inclusiv a celor speciale și determinarea modului de cheltuire a lor.

De asemenea, membrii asociației de proprietari dețin controlul asupra situației financiare prin:

- hotărârea prin vot a priorităților asociației;
- inițierea propunerilor pentru îmbunătățirea imobilului, atragerea investițiilor sau minimalizarea cheltuielilor;
- aprobarea bugetului asociației;
- controlul în orice moment al situației financiare.

Astfel, în comparație cu gestionarii publici ai fondului locativ, odată cu formarea asociației de coproprietari, fiecare locatar beneficiază de un șir de avantaje, principalele dintre care sunt:

- constituirea asociației oferă posibilitatea nu numai de a gestiona și exploata proprietatea ce-i aparține, dar și a controla deciziile ce se referă la această proprietate;
- în urma exploatării mai bune a fondului locativ, se îmbunătățesc condițiile locative și, prin urmare, crește valoarea locuinței;
- formarea asociației oferă posibilitatea de a primi credite bancare pentru efectuarea reparației, reconstrucției și construcției încăperilor suplimentare necesare asociației;
- rambursarea creditului și a procentelor va fi posibil de efectuat nu din contul mijloacelor proprii ale proprietarilor de locuințe, ci din folosirea efectivă a încăperilor nelocuibile, soclurilor, subsolurilor, etajelor tehnice, terenurilor aferente, transmise în arendă sau folosite pentru instalarea reclamei;
- stoparea schimbărilor ilicite în interiorul locuințelor care influențează negativ asupra altor locuințe;
- asigurarea îndeplinirii regulamentului interior;
- solidaritatea membrilor asociației.

1.3 Starea fondului locativ gestionat de APLP/ACC-uri

Fondul locativ gestionat de APLP/ACC-uri, precum fondul locativ public, este constituit din case cu 2-16 niveluri construite în perioada anilor 1948-1986. În cadrul blocurilor locative APLP/ACC-urilor le revin de la 6 până la 35 la sută din numărul total al locuințelor. Starea tehnică a majorității blocurilor locative gestionate de APLP/ACC-uri este nesatisfăcătoare.

Una din principalele probleme ale situației curente în care se află spațiul locativ este nedefinitivarea statutului juridic al proprietății aflat în gestiunea asociațiilor. Deoarece fondul

locativ nu reprezintă unități de locuit compacte public sau privat, este complicată gestionarea și întreținerea acestui fond. De exemplu, în municipiul Chișinău 23 de întreprinderi municipale de gestionare a fondului locativ (ÎMGFL) gestionează 3503 blocuri locative cu o capacitate de 111 907 apartamente, din care 9907 apartamente constituie proprietate municipală. Tarifele și taxele colectate în proporție de circa 35-80% pentru întreținerea blocurilor nu sunt suficiente pentru a întreține adecvat aceste apartamente.

Locuințele din fondul public sunt gestionate de către ÎMGFL-uri fără contracte de gestiune, cheltuielile suportate de întreprinderile respective nu sunt acoperite de către proprietarii locuințelor private.

Nedefinirea statutului juridic al proprietății într-un bloc locativ provoacă neînțelegeri atât între proprietari și chiriași, cât și între aceștia și gestionarul fondului de locuințe. Chiriașii solicită, de multe ori întemeiat, efectuarea unor lucrări din contul statului, iar proprietarii, ignorând prevederile Legii cu privire la privatizarea fondului de locuințe, susțin aceste solicitări. Astfel, apar numeroase petiții semnate de ambele părți și adresate instanțelor ierarhic superioare pe problemele întreținerii și reparației unor blocuri locative.

O altă problemă este întreținerea infrastructurii rețelelor ingineresti și aferente spațiului locativ. Circa 60 la sută din rețelele interioare și 30 la sută din suprafața acoperișurilor necesită reparație capitală urgentă. Pentru executarea celor mai stringente lucrări de reparație capitală a fondului locativ din municipiul Chișinău sunt necesare surse financiare în mărime de 60 mln lei, numărul blocurilor cu apartamente ce necesită renovare este în continuă creștere. Practic, s-a stopat modernizarea, reconstrucția spațiului locativ învechit. În urma privatizării spațiului locativ, formării asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate, gospodăria comunală s-a pomenit într-o stare critică.

Fondul locativ al cooperativelor de construcție a locuințelor, gestionat de către 272 de CCL-uri, este cel mai bine întreținut. Locatarii acestui fond s-au simțit de la bun început proprietari ai locuințelor construite din contul surselor financiare proprii, sunt conștienți de necesitatea acoperirii cheltuielilor pentru efectuarea lucrărilor de reparație curentă și capitală a clădirilor, rețelelor ingineresti și nu mizează pe ajutorul financiar sau material al statului. CCL-urile întrețin într-o stare tehnică bună locuirile de uz comun din blocurile locative și rețelele ingineresti din interiorul acestora. De la începutul activității membrii cooperativelor defalcău pe un cont special surse financiare pentru reparația capitală a blocului.

Sistemul de gestionare a acestui fond, care constituie 9667 mii m² de suprafață totală, este comparativ stabil și nu apare necesitatea stringentă de a fi modificat. De regulă, cooperativele sunt formate în baza unui sau două blocuri locative. Fac excepție în această privință numai câteva din ele, care sunt înființate în baza a trei blocuri locative cu o capacitate de până la 400 de apartamente, ceea ce permite și asigură gestionarea acestora la nivelul cerințelor stabilite.

Majoritatea președinților cooperativelor de construcție a locuințelor sunt relativ instruiți, au acumulat o anumită experiență de lucru datorită calităților bune de management, au fost selectați la adunările generale ale membrilor acestora.

Situația existentă în domeniul gestionării fondului de locuințe necesită întreprinderea unor măsuri urgente de redresare, primele activități ținând de perfecționarea cadrului normativ și regulatoriu în domeniu.

2 Cadrul legal de activitate

2.1 Cadrul legislativ-normativ

Cadrul legislativ-normativ care reglementează gestionarea sectorului locativ a fost elaborat într-o perioadă scurtă după proclamarea independenței Republicii Moldova. Deoarece s-au schimbat bazele ce determină funcțiile și responsabilitățile statului, administrației publice locale în problema asigurării cu spațiu locativ, s-au format noi raporturi economico-juridice între părțile implicate în procesul de construcție, gestionare, exploatare a spațiului locativ, precum și pe piața de bunuri imobile, a fost necesar de elaborat o bază legislativă nouă care să asigure tranziția de la economia planificată la economia de piață.

Principalele acte normative care au pus bazele și reglementează activitatea APLP-urilor sunt:

Codul cu privire la locuințe nr. 2718-X din 03.06.83. Codul locativ reglementează raporturile în domeniul locuințelor având drept scop asigurarea dreptului cetățenilor la locuință, garantat de Constituție, folosirea convenită și păstrarea în bune condiții a fondului de locuințe, precum și întărirea legalității în chestiunile privind raporturile în domeniul locuințelor. În majoritatea prevederilor sale, Codul este depășit și nu mai corespunde cerințelor și necesităților de reglementare a condițiilor de administrare a fondului de locuit din Moldova.

Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10.03.93. Este primul act normativ care a pus bazele unor noi relații în domeniul sectorului de locuințe. Legea stabilește principiile și condițiile de bază ale privatizării fondului de locuințe. Scopul legii este realizarea drepturilor cetățenilor Republicii Moldova de a-și alege liber modalitatea de satisfacere a nevoilor de locuință, asigurarea integrității fondului de locuințe, crearea de premise pentru formarea pieței de locuințe și atelierelor de creație amplasate în încăperile improprii pentru locuit din casele de locuit (în subsoluri, la etaje tehnice în încăperi înzidite și anexe, foste apartamente din casele de locuit calificate drept avariate sau improprii pentru locuit.

Prevederile Legii reglementează principiile generale aplicate la privatizarea fondului de locuințe, modul de privatizare a locuințelor, regulamentul privind activitatea comisiilor de privatizare.

Capitolele de bază ale acestei legi se referă însă la modalitățile de constituire a APLP-urilor, la modalitățile de întreținere și reparație a locuințelor privatizate, la metoda de calculare a plății pentru întreținerea și reparația locuințelor privatizate, a încăperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe și la statutul-model al asociației de proprietari ai locuințelor privatizate.

Deși are multe imperfecțiuni și scăpări, Legea privatizării fondului de locuințe a pus bazele creării fondului privat de locuințe în Moldova.

Concepția reformării gospodăriei comunale și de locuințe, 1997, a fost elaborată și aprobată în scopul asigurării funcționării stabile a ramurii, pe principiile rentabilității și acoperirii tuturor cheltuielilor cu veniturile proprii; reducerea cheltuielilor la producerea și prestarea serviciilor locativ-comunale; micșorarea impactului social cauzat de aplicarea

tarifelor reale la prestarea serviciilor; sporirea rolului autorităților administrației publice locale, substituirea procesului de planificare centralizată pe activitatea autonomă a acestora.

Prin prevederile acestui act normativ, s-au stabilit măsuri privind:

- deetatizarea și demonopolizarea sistemului existent al gospodăriei comunale și de locuințe;
- perfecționarea sistemului de dirijare și gestionare a ramurii în aspect central și teritorial prin aplicarea sistemelor de contracte între consumatori și prestatori de servicii locativ-comunale, stimularea concurenței pentru prestarea serviciilor locativ-comunale;
- încurajarea creării asociațiilor de coproprietari în blocurile locative;
- controlul și reglementarea de stat a problemelor ce țin de întreținerea și utilizarea fondului de locuințe;
- perfecționarea sistemului de formare a tarifelor la serviciile locativ-comunale;
- protecția socială a populației.

Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000 stabilește raporturile de proprietate în condominiu, modul de creare, exploatare, înstrăinare a proprietății imobiliare și de transmitere a drepturilor asupra ei în condominiu, modul de administrare a proprietății imobiliare, precum și modul de înființare, înregistrare, funcționare și lichidare a asociațiilor de coproprietari în condominiu.

Legea definește obiectul condominiului, limitele proprietății comune, modalitățile de stabilire a cotelor-părți în condominiu, drepturile și obligațiile proprietarilor. Capitolele cele mai importante se referă la administrarea condominiului, drepturile și obligațiile asociației, posibilitățile proprietarilor de a participa la administrarea asociației, comasarea asociațiilor de coproprietari, modalitățile de reorganizare și lichidare a lor.

Legea condominiului este actul normativ de bază care reglementează organizarea și funcționarea APLP-urilor.

Hotărârea Guvernului Republicii Moldova 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, **nr. 191 din 19.02.2002**. Regulamentul aprobat stabilește modul de achitare de către proprietarii, chiriașii și locatarii de apartamente, încăperi locuibile în cămine și încăperi cu altă destinație decât aceea de locuințe a plăților pentru serviciile locative, comunale și necomunale și reglementează relațiile contractuale dintre furnizorii (gestionarii) și consumatorii acestor servicii.

Serviciile prevăzute de acest regulament se referă la: servicii comunale, care sunt: (i) încălzirea caselor individuale, apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine și încăperilor de uz comun din blocurile locative și cămine; (ii) alimentarea cu apă caldă menajeră; (iii) alimentarea cu apă potabilă; (iv) evacuarea apelor uzate; (v) transportul deșeurilor menajere solide și lichide; (vi) servicii ascensor; (vii) deservirea tehnică și reparația blocurilor locative cu apartamente, a blocurilor căminelor cu încăperi locuibile; (viii) deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului; (ix) salubritatea locurilor de uz comun și a terenurilor aferente blocului locativ.

Servicii necomunale sunt: (a) rețeaua de radiodifuziune prin fire; (b) sistemul televiziune prin cablu; (c) servicii de telecomunicații; (d) alimentarea cu energie electrică a apartamentelor, încăperilor locuibile în cămine, locurilor de uz comun din blocurile locative și funcționarea

ascensoarelor; (e) alimentarea cu gaze naturale utilizate pentru aragaze, boilere sau instalațiile de încălzire autonomă a apartamentelor; (f) sistemul de semnalizare a incendiilor.

Principala prevedere a Regulamentului este pct. 3 conform căruia serviciile specificate mai sus se prestează către proprietarii de apartamente, încăperi locuibile în cămine sau către asociații lor, chiriași și locatari în baza contractelor încheiate direct cu furnizorul de servicii sau cu prestatorul de servicii.

Legea nr. 1402-XV din 24.10.2002 privind serviciile publice de gospodărie comunală. Legea stabilește cadrul juridic unitar privind înființarea și organizarea serviciilor publice de gospodărie comunală în unitățile administrativ-teritoriale, inclusiv monitorizarea și controlul funcționării lor

Articolul 2 definește administrarea fondului locativ public și privat ca activitate de gospodărire a locuințelor, avînd drept obiect administrarea, închirierea, repararea și reabilitarea fondului locativ public și privat, inclusiv alocarea și valorificarea investițiilor în acest domeniu. Administrarea fondului locativ constituie serviciu public de gospodărie comunală (art. 3). Articolul 14 prevede că din atribuțiile și responsabilitățile autorităților administrației publice locale fac parte: i) stabilirea taxelor și avizarea tarifelor pentru serviciile publice de gospodărie comunală, cu respectarea reglementărilor în vigoare și coordonarea lor cu autoritatea publică centrală de specialitate.

Articolul 15 stabilește drepturile autorităților administrației publice locale față de operatori, între care: c) să se pronunțe asupra prețurilor propuse de operator; d) să sancționeze operatorul, în cazul în care acesta nu operează parametrii de eficiență la care s-a obligat prin refuzul de a aproba tarifele propuse de operator etc.

Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului-cadru privind folosirea sistemelor comunale de alimentare cu apă și de canalizare nr. 656 din 27.05.2002. Regulamentul aprobat reglementează relațiile dintre prestatorii serviciilor de alimentare cu apă și de canalizare și utilizatorii acestor servicii. Principala reglementare a acestui regulament este stipularea faptului că furnizorul de servicii are în administrare conductele integral până la contorul beneficiarului, fiind responsabil de suportarea tuturor cheltuielilor pentru întreținerea acestora.

La nivel național și local sunt aprobate și alte acte normative și regulatorii care reglementează activitatea asociațiilor de proprietari.

2.2 Imperfecțiuni legale

Principalele imperfecțiuni ale cadrului legal în vigoare identificate sunt:

1. Cadrul legislativ-normativ care reglementează activitatea în sectorul locativ este insuficient. Au trecut mai bine de 15 ani de la proclamarea independenței Republicii Moldova, dar până în prezent legea de bază - Codul locativ - rămîne a fi în vigoare. Prevederile Codului sunt depășite de tipul și caracterul relațiilor actuale care există în acest sector. Noua lege cu privire la locuințe este adoptată doar în prima lectură. Tărăgănarea elaborării legii prezintă, de facto, o frână în reforma și în dezvoltarea sectorului de locuințe.
2. De la momentul aprobării, în Legea privatizării fondului de locuințe au fost neglijate multe aspecte ale procesului de privatizare și exploatare ulterioară a blocurilor locative aflate în proprietate publică și privată. Deși legea a suferit mai multe modificări, au rămas nelămurite problemele privind obligațiile proprietarilor de a întreține spațiile comune,

delimitarea responsabilităților între proprietarii locuințelor, furnizorii de resurse energetice și autoritățile publice locale.

3. În conformitate cu articolul 24 al Legii privatizării fondului de locuințe autoritățile administrației publice locale, unitățile la balanța cărora se află blocuri de locuințe au fost obligate să transmită în gestiunea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate, la momentul fondării lor, încăperile libere din blocurile de locuințe menționate și terenurile aferente acestora, în conformitate cu planurile blocurilor de locuințe respective. Legislația nu a prevăzut însă mecanismele concrete, tipurile de contracte și condițiile de transmitere a acestor bunuri. Această lacună generează până în prezent dispute și contradicții între asociații, proprietari și autorități. Pentru eficientizarea activității asociațiilor e necesar de a transmite la balanța lor teritoriile aferente blocurilor. APLP-urile deserveșc aceste teritorii, care, de fapt, rămân o proprietate publică. Ca rezultat, în multe curți ale blocurilor apar peste noapte obiective noi. Municipality nu are terenuri libere, dar agenții economici obțin pe toate căile posibile terenuri în curțile blocurilor. Se distrug astfel terenuri de jocuri și sport, scuaruri etc.
4. Conform prevederilor pct. 3 al HG nr. 191 din 2002 privind aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale, serviciile specificate în Regulament se prestează către proprietari de apartamente, sau asociației lor, chiriași și locatari în baza contractelor încheiate direct cu furnizorul de servicii sau cu prestatorul de servicii. Până în prezent, pentru majoritatea serviciilor au fost încheiate astfel de contracte directe. Foarte complicată este însă situația cu serviciile ce țin de încălzirea locuințelor, de asigurare cu apă potabilă și de evacuare a apelor. Pentru astfel de servicii nu au fost încheiate contracte directe. Contradicția acestor prevederi cu prevederile Legii cu privire la energetică (lege care nu stipulează clar posibilitatea de încheiere a contractelor directe cu fiecare consumator) generează conflicte și conduce la generarea datoriilor față de furnizori care ulterior își pun amprenta asupra calității prestării acestor servicii.
5. Lipsa transparenței calculului, structurii tarifelor pentru achitarea serviciilor locativ-comunale prestate către consumatorii casnici provoacă nemulțumiri întemeiate din partea populației.
6. Legislația specială privind finanțarea sectorului spațiului locativ practic lipsește. În procesul formării noului sistem de finanțare a sectorului spațiului locativ, legislația în vigoare este în curs de elaborare. Este necesar de a elabora un set de acte legislative și normative, spre exemplu: Legea cu privire la creditarea ipotecară, Legea privind emisia hârtiilor de valoare ipotecare, adoptarea unor regulamente privind implementarea sistemului de economii și împrumuturi locative, crearea/ funcționarea asociațiilor de împrumuturi și economii etc.
7. Aliniatul 4, art. 16 al Legii condominiului în fondul locativ stabilește că asociația de coproprietari răspunde pentru obligațiile sale cu bunurile ce îi aparțin și nu răspunde pentru obligațiile membrilor săi, precum membrii nu răspund pentru obligațiile asociației. Având în vedere că bunurile imobile și mobile ale asociațiilor se află doar în gestiunea lor nu și în posesie această prevedere limitează asociațiile în obținerea unor resurse financiare necesare lucrărilor de întreținere a blocurilor locative, termoizolarea lor sau amenajarea teritoriului adiacent sau chiar plata salariilor, de exemplu. Această prevedere este necesar de modificat prin reglementarea dreptului membrilor de a răspunde solidar pentru obligațiile asociației.

Pornind de la principiile generale, se poate afirma că legislația în vigoare asigură drepturile de proprietate. Totodată, este necesară armonizarea actelor legislative care reglementează în mod direct activitatea sectorului locativ, precum și a sectoarelor aferente acestui sector. Recomandările privind perfecționarea cadrului legal în domeniu sunt prezentate în capitolul respectiv al prezentului studiu.

3 Cadrul organizatoric al APL în gestionarea fondului locativ

3.1 Structuri instituționale

Cadrul instituțional de gestionare a fondului locativ este constituit din diferite structuri, instituții și întreprinderi amplasate la diferite nivele de administrare, abilitate cu atribuții și responsabilități directe sau indirecte. Schematic cadrul instituțional include următoarele componente:

Boxa 1. Structuri instituționale de gestionare a fondului locativ

Structurile administrației publice	Organizațiile producătorilor și patronilor	Organizațiile profesioniste	Organizațiile de consum
În cadrul Guvernului Republicii Moldova: Ministerul Construcțiilor și Dezvoltare a Teritoriului, Ministerul Economiei și Comerțului, Ministerul Finanțelor, Ministerul Administrației Publice Locale, Agenția Relații Funciare și Cadastru	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova	Camera Națională de Imobil	Uniunea Națională a Asociațiilor Proprietarilor de Locuințe
	Asociația Națională a Distribuitorilor de apă (Moldova Apă-Canal)	Oficiile cadastrale teritoriale, societățile de evaluare, Agențiile imobiliare	Consiliul Municipal Chișinău al Asociațiilor Proprietarilor de Locuințe
Primăriile orașelor și satelor, Direcțiile locativ-comunale, Secțiile construcției, drumuri și gospodărie comunală	Întreprinderile municipale de gospodărie comunală, inclusiv cu obligații de gestionare a fondului de locuințe		Asociații ale Proprietarilor de Locuințe și Cooperative de Construcție a Locuințelor Asociații de Coproprietari în Condominiu

Structurile administrației publice centrale sunt abilitate cu realizarea politicii statului în domeniu și se implică doar tangențial în gestionarea fondului locativ.

În conformitate cu prevederile art. 5 al Legii privind descentralizarea administrativă nr. 435-XVI din 28.12.2006 și ale art. 14, 29 al Legii privind administrația publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006, consiliile locale și primarii orașelor și comunelor (satelor) sunt abilitați cu de decizie și administrare asupra lucrărilor de proiectare, construcție, întreținere și modernizare a fondului locativ, înființarea de instituții publice de interes local și organizarea serviciilor de gospodărie comunală.

În anul 2000, prin Hotărârea Guvernului nr. 439 cu privire la transmiterea întreprinderilor locativ-comunale în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, autorităților locale le-au fost transmise 48 de întreprinderi de gestionare a fondului de locuințe, care s-au reorganizat în întreprinderi municipale de gestionare a fondului de locuințe, fondatori ai cărora sunt consiliile locale.

3.2 Atribuții și responsabilități

În cadrul primăriilor din orașele mici coordonarea activității APLP/ ACC-urilor este realizată de către primari, viceprimari sau specialiști desemnați din cadrul primăriei, juriști sau inginerii cadastrali. Ei își îndeplinesc atribuțiile stabilite de lege direct sau indirect prin organizarea și coordonarea activității întreprinderilor de gestionare a fondului locativ.

Sarcinile de bază ale întreprinderilor de gestionare a fondului locativ sunt:

- efectuarea lucrărilor de reparație curentă și capitală a spațiului locativ, indiferent în ce formă de proprietate se află, conform contractelor încheiate;
- controlul respectării regulilor de folosire a locuințelor și a fondului de altă destinație decât cea locativă;
- controlul încheierii contractelor de arendă a spațiilor locative și nelocative;
- de comun acord cu primăria soluționează toate problemele referitoare la exploatarea fondului locativ și nelocativ;
- administrarea fondului locativ, inclusiv serviciile tehnice;
- evidența spațiilor libere și prezentarea informațiilor despre existența acestora etc.

În cadrul primăriilor municipiilor Bălți și Chișinău există direcții și secții specializate care au atribuții și responsabilități de gestionare a fondului locativ și de coordonare a activității APLP-urilor. Cel mai complex cadru instituțional este în municipiul Chișinău. La nivelul municipiului activează Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare a Consiliului Municipal Chișinău, care are drept scop: realizarea politicii Consiliului Municipal Chișinău și a Primarului General în domeniile gestionării fondului locativ, amenajării și salubrității teritoriului municipiului, energeticii, comunicațiilor, alimentării cu apă și gaze în conformitate cu programul general de activitate și dezvoltare a municipiului Chișinău.

În cadrul DGLCA își desfășoară activitatea mai multe secții și servicii care sunt responsabile de realizarea lucrărilor de reparații, întreținere a fondului locativ și teritoriilor adiacente blocurilor de locuit. De asemenea, în cadrul Direcției activează și o structură specializată de coordonare a APLP/ ACC-urilor - Secția Relații cu APLP, ACC. Atribuțiile secției sunt:

- promovarea și implementarea politicii și strategiei în domeniul de activitate;
- promovarea reformei organizatorice în ce privește gestionarea fondului de locuințe;
- acordarea asistenței metodologice Preturilor de sector, grupurilor de inițiativă și agenților economici, deținători de fond locativ departamental și participarea la acțiunile ce țin de instituirea APLP/ ACC-urilor;
- colaborarea cu Direcțiile și Secțiile DGLCA a Consiliului Municipal, Preturile de sector și ÎMGFL orientată spre activitatea de instituire a APLP/ ACC-urilor;
- participarea la elaborarea și perfectarea cadrului legislativ și normativ ce ține de domeniul de activitate;
- monitorizarea implementării în municipiu a Legii privatizării fondului de locuințe și Legii condominiului în fondul locativ;
- participarea la examinarea propunerilor Preturilor de sector privind finanțarea din bugetul municipal a unor lucrări de reparație a elementelor constructive și rețelelor ingineresti din interiorul blocurilor locative în baza cărora sunt fondate APLP/ ACC-urile, precum și pentru instalarea la bransamentele acestora a echipamentelor de măsurare a volumelor consumurilor de resurse energetice;
- pregătirea, în limitele competenței, a proiectelor de ordine, decizii, dispoziții;
- studierea experienței acumulate în municipiu, republică și alte țări, efectuarea analizei activității APLP/ ACC/ CCL-urilor în scopul familiarizării populației cu necesitatea fondării asociațiilor;
- organizarea și participarea la seminare, conferințe, ședințe de lucru.

În afară de secția menționată APLP/ ACC-urile își coordonează activitatea și stabilesc relații contractuale cu alte subdiviziuni ale DGLCA precum: S.R.L. „Chișinău-Gaz”, Î.M. „Asociația spațiilor verzi”, Î.M.S. „Liftservice”, Î.M. „Regia „Autosalubritate”, S.A. „Apă-Canal Chișinău”, Î.M. „Infocom”, S.A. „Termocom” și alte subdiviziuni ale Consiliului municipal Chișinău.

De asemenea, tangente față de activitatea APLP/ ACC-urilor are Întreprinderea municipală Regia „Exdrupo” care asigură efectuarea lucrărilor în domeniul construcției, reparației și exploatării infrastructurii drumurilor și podurilor, și anume: reparația curentă, capitală, exploatarea și întreținerea drumurilor, trotuarelor, podurilor, viaductelor, sistemelor de canalizare pluvială. Astfel, la lucrările de reparație a trotuarelor aferente blocurilor de locuit și la toate lucrările ce țin de rețele de comunicații și apă–canalizare APLP/ ACC-urile trebuie să-și coordoneze activitățile cu Regia „Exdrupo”.

La nivel de sector, activitatea APLP/ ACC este coordonată de secțiile coordonare, imobile și servicii comunale. Aceste secții sunt responsabile de:

- administrarea fondului de locuințe, de comun acord cu ÎMGFL, APLP, ACC, CCL, administratorii căminelor, caselor departamentale;
- conlucrarea cu gestionarii fondului locativ și coordonează efectuarea lucrărilor de reparație curentă și capitală a fondului locativ municipal, amenajare și salubritate a teritoriului;
- supravegherea, funcționarea și întreținerea rețelelor tehnice, întreținerea și amenajarea străzilor, trotuarelor, parcurilor, spațiilor verzi, respectarea regimului sanitar în teritoriu;
- asigurarea, sub conducerea pretorului, evidența constituirii CCL, ACC, APLP, inițiază și participă, după caz, la fondarea acestora, precum și evidența repartizării terenurilor pentru construcția garajelor etc.

Analiza sistemului instituțiilor și organizațiilor de gestionare a fondului locativ denotă că la momentul elaborării acestui studii, la nivel național și local, există un cadru instituțional suficient de dezvoltat, abilitat cu atribuții și responsabilități care acoperă, practic, tot spectrul serviciilor de asistență necesare pentru asigurarea unei activități satisfăcătoare a APLP/ACC-urilor.

3.3 Suportul activității APLP/ACC-urilor de către APL

Deși dispune de un cadru instituțional dezvoltat constituit din multiple instituții, organizații și întreprinderi suportul acordat de autoritățile publice APLP/ ACC-urilor este minim. Această situație este condiționată de mai mulți factori care depind atât de APL cât și de APLP-uri.

Primul, și cel mai important factor care cauzează insuficienta cooperare dintre APL și APLP/ ACC-uri este imperfecțiunea și interpretabilitatea prevederilor legale. Conform art. 21 și 24, pct. 1 din Anexa 4 al Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10.03.93, în cazul constituirii APLP-urilor, autoritățile publice transmit în gestiunea asociației blocurile locative și terenurile aferente acestora, iar membrii asociației participă cu cheltuieli comune la întreținerea blocului și terenului, reparația curentă și capitală a imobilului, a sistemelor ingineresti interioare cu respectarea normelor din contul mijloacelor lor. Astfel, proprietarii preiau în întregime responsabilitatea pentru întreținerea blocului în care locuiesc. Este o situație firească. Nimeni nu e obligat să facă ordine într-o casă în care majoritatea apartamentelor sunt privatizate. În cazul tuturor blocurilor asociațiilor, membrii

condominiului își aduc propria contribuție la întreținerea și deservirea blocului. Paradoxul situației rezidă în realitatea existentă. Blocurile APLP-urilor trebuie întreținute din sursele membrilor, iar blocurile gestionate de ÎMGFL sunt întreținute din bani publici. La formarea bugetului public contribuie însă toți contribuabilii în egală măsură. Colectările efectuate sunt însă mult sub necesarul de resurse.

Conform datelor studiului „PUG Chișinău. Bugetul municipal”, 2007 în dinamica cheltuielilor bugetare executate în perioada 2003-2005 cea mai importantă categorie de cheltuieli a fost domeniul gospodăriei comunale și de exploatare a fondului locativ 40-41%. De menționat faptul că sursele alocate acoperă doar 65-75% din cheltuielile minime necesare menținerii serviciilor sau utilităților publice. Cea mai mare parte din aceste resurse au fost alocate pentru întreținerea fondului locativ gestionat de ÎMGFL. Din rapoartele DGLCA a municipiului Chișinău, în anul 2006 au fost îndeplinite următoarele lucrări: reparația acoperișurilor la 5 blocuri locative ale APLP-urilor; reparația rețelelor ingineresti la 3 blocuri locative ale APLP-urilor. Resursele au fost obținute în urma numeroaselor apeluri la autoritățile municipale.

Imperfecțiuni legale sunt și în cadrul regulatoriu. De exemplu, în cadrul DGLCA Chișinău activează Secția Audit și Control, care conform atribuțiilor de sarcini efectuează controalele și verifică eficiența în special a ÎMGFL 1-23. Rezultatele controalelor au depistat multiple încălcări ale activității și de evidență contabilă (vezi Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 6/2 din 14.04.2008, cu privire la execuția bugetului municipiului Chișinău pe anul 2007). Membrii APLP nu pot beneficia de un audit profesionist deoarece membrii Comisiilor de Cenzori nu sunt pregătiți, nu dispun de timp și capacități pentru a efectua o evaluare profesionistă a activității economico-financiare a asociației. Direcțiile specializate ale primăriilor nu dispun de o listă a serviciilor de consultanță și asistență prestate APLP-urilor. Astfel, asistența acordată APLP-urilor este nereglementată și nesistematizată, fiind prestată la nivel scăzut și doar la solicitare.

Serviciile responsabile de relații cu publicul dar și administratorii blocurilor nu dispun de suficiente instrumente și mecanisme de informare privind specificul activității Asociațiilor de locatari. Nu se informează și nu se promovează îndeajuns care sunt drepturile și obligațiile membrilor asociațiilor. Conform datelor sondajului, s-au întâlnit cazuri când locatarii nu știau că blocul în care locuiesc este administrată de o APLP. Conform datelor DGLCA încă din 1997 ÎMGFL nr. 19, 20 și 22 au inițiat crearea în unele blocuri gestionate de ele - APLP-uri. Până în prezent asociațiile crea nu au preluat în gestiune blocurile locative. Atât administrația publică cât și societatea civilă și mass-media trebuie să inițieze campanii de informare pentru a explica cetățenilor drepturile și obligațiile lor în calitate de membri APLP/ ACC-urilor.

Serviciile de asistență și consultanță precum și capacitățile de organizare a instruirilor pentru administratori, contabili, membri ai consiliilor de administrație sau comisiilor de cenzori sunt insuficient dezvoltate. O bună parte din administratorii blocurilor nu dispun de pregătire în domeniu iar seminarele organizate de autorități pentru astfel de categorii de persoane sunt rare.

Toți acești factori contribuie la faptul că în prezent suportul acordat de APL asociațiilor de locatari este minim și se rezumă la: solicitarea continuă din partea APLP-urilor a resurselor pentru efectuarea lucrărilor de reparații și întrețineri, coordonarea/ impunerea efectuării lucrărilor de salubritate și amenajare a teritoriului, confruntări continue cu prestatorii de servicii comunale, lucru de rutină pentru colectarea datoriilor de la rău platnici.

4 Situația economico-financiară

4.1 Metodologia de evaluare

Metodologia de elaborare a studiului a constat din câteva etape: i) constituirea bazei informaționale; ii) prelucrarea datelor; iii) analiza situației financiare a APLP-urilor și identificarea factorilor deficienți; iv) elaborarea recomandărilor.

Etapa I. Constituirea bazei informaționale necesare analizei. Ca surse de date pentru efectuarea studiului au servit chestionarele elaborate și completate pe parcursul proiectului, datele bilanșurilor contabile ale respondenților selectați, precum și date financiare concretizate neoficial de la președinții APLP-urilor.

Respondenții au fost divizați conform mărimii suprafețelor gestionate în **6 grupe:**

1. < 1000 m²
2. 1000 - 2000 m²
3. 2000 - 5000 m²
4. 5000 - 10 000 m²
5. 10 000 - 30 000 m²
6. 30 000 m².

Din numărul total al respondenților participanți la sondaj, prin metoda aleatorie au fost selectate 12 APLP-uri. În baza lor a fost apreciată situația economico financiară a APLP-urilor ce corespund celor 6 grupe.

Etapa a II-a. Prelucrarea datelor. În cadrul acestei etape, disponibilul de date obținute a fost contrapus cu necesitățile studiului. Au fost selectate datele relevante pentru studiu, prin care a fost posibilă obținerea unor indicatori financiari relevanți pentru scopul analizei. S-a decis ca studiul să reprezinte o analiză statică a performanței financiare a APLP-urilor având ca perioadă de referință anul 2006, dată fiind disponibilitatea mai completă a datelor din acest an față de anul 2007.

Etapa a III-a. Analiza situației financiare a APLP-urilor și identificarea factorilor deficienți. În cadrul acestei etape activitățile APLP-urilor au fost descompuse sub aspect economico-financiar în elemente componente măsurabile cu scopul identificării cauzelor și factorilor care stau la baza formării anumitor defecte. Instrumentul operațional fundamental îl prezintă un sistem de indicatori economico-financiari, care sunt grupați în:

- indicatori ai resurselor;
- indicatori ai consumului de resurse;
- indicatori de rezultate;
- indicatori de eficiență.

Următoarea sarcină a constat în măsurarea elementelor respective prin identificarea unui set de indicatori financiari cheie. Acești indicatori au fost selectați conform aplicabilității lor la specificul activității economico-financiare a APLP-urilor, importanței subiective (pentru o autoapreciere internă a APLP-urilor), importanței obiective (din punctul de vedere al unui potențial creditor), disponibilității datelor relevante. Sarcina finală a constat în calculul performanței financiare prin intermediul indicatorilor aplicabili pentru a se compara

categoriile ce au o performanță mai bună sau mai rea și prin urmare a se stabili metodele de îmbunătățire a situației. Indicatorii de performanță financiară utilizați sunt prezentați în Tabelul 1.

Tabelul 1. Indicatori de performanță financiară calculați pentru APLP-uri

Indicator de performanță	Abreviere	Metoda de calcul
Marja Bruta a Vânzărilor	MB	Profit Brut / Vânzări
Rata Lichidității Absolute	RLA	(Active curente – Stocuri - Creanțe pe termen scurt) / Pasive curente
Rata rentabilității economice sau Rentabilitatea Activelor	ROA	Profit Net / Total Active

MB – Indicatorul MB ilustrează rata profitabilității vânzărilor și a activității APLP-urilor. Cu cât este mai mare această rată, cu atât activitatea APLP-urilor este mai profitabilă.

RLA – Indicatorul RLA este un indicator strict de lichiditate. În baza lui se poate compara care APLP-uri dispun într-o măsură mai mare sau mai mică de mijloace financiare. Acest indicator oferă, de asemenea, creditorului o imagine despre situația APLP-urilor.

ROA - Indicatorul ROA este ales pentru a judeca dacă există o interdependență între profitabilitate și activele APLP-urilor și dacă da, atunci în ce relație sunt acestea. Pentru unele APLP-uri, aceasta poate fi o relație corespondentă (directă), adică mărimea activelor influențează pozitiv profitabilitatea, deci activele sunt utilizate pentru a obține un venit. Pentru altele, poate fi o relație inversă (indirectă), adică mărimea activelor nu influențează, nefiind aplicabile pentru a genera venituri sau nefiind utilizate eficient.

Etapa a IV-a. Elaborarea recomandărilor. În cadrul acestei etape, sunt analizate defectele, sunt sistematizate rezultatele analizei efectuate și se propun măsuri de îmbunătățire pentru efectuarea intervențiilor.

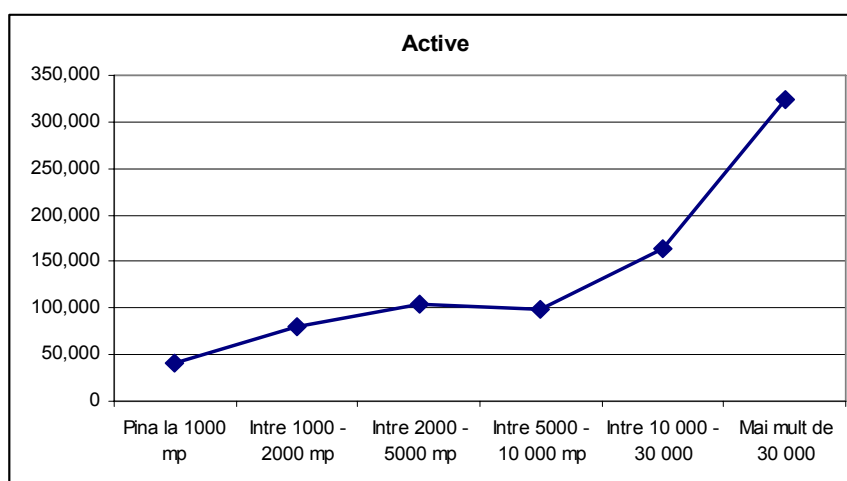
4.2 Analiza resurselor economico-financiare

4.2.1 Active

Valoarea *activelor totale* ale APLP-urilor analizate variază în medie între 41 000 MDL pentru categoria 1 (< 1000 m²) și 323 171 MDL pentru categoria 6 (>30 000 m²).

Conform Figurii 1, se observă că în medie activele totale ale categoriei 3 (2000 m² – 5000 m²) sunt mai înalte decât cele ale categoriei 4 (5000 m² – 10 000 m²).

Figura 1. Valoarea activelor totale, MDL



Putem concluziona că valoarea activelor nu corelează totdeauna cu suprafața gestionată de asociație, or valoarea activelor depinde și de amplasarea asociațiilor în cadrul urbei. Prin urmare, aceasta poate conduce și la concluzia că uneori în zone de centru mai scumpe vom avea APLP-uri cu suprafețe mai mici dar mai costisitoare și în zonele mai puțin scumpe de periferie vom avea APLP-uri cu suprafețe gestionate foarte mari, dar cu valoarea activelor mai mică. Tabelul care conține valoarea activelor pentru fiecare categorie de APLP/ACC-uri se prezintă în Anexa 1.

4.2.2 Creanțe

De regulă, cea mai mare parte în *activele curente* ale APLP-urilor reprezintă *creanțele*. În cazul APLP-urilor, importanța datoriilor debitoare sau a creanțelor este foarte mare. Valoarea creanțelor APLP-urilor variază în medie de la 18 104 MDL în categoria 1 (<1000 m²) și 202000 MDL pentru categoria 6 (>30 000 m²).

Figura 2. Valoarea creanțelor, MDL

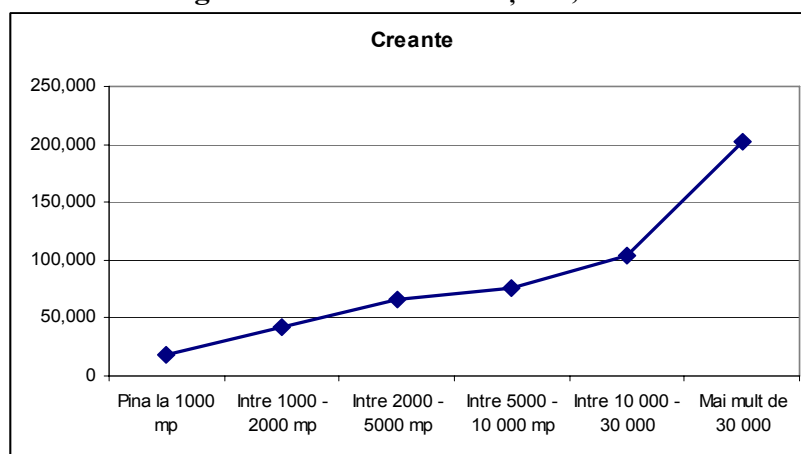


Figura 2 prezintă o tendință de creștere a creanțelor mai ridicată odată cu creșterea suprafeței gestionate de APLP-uri. Prin urmare, acest tablou ne spune că odată cu creșterea suprafeței administrate de APLP-uri, scade capacitatea de colectare a datoriilor debitoare de către asociații. Tabelul care prezintă valoarea medie a *creanțelor* pentru fiecare categorie este prezentat în Anexa 1.

4.3 Analiza consumului de resurse

4.3.1 Structura cheltuielilor

Analiza structurii cheltuielilor ne poate spune foarte multe despre activitatea APLP-urilor precum și despre situația financiară a asociațiilor. În Figura 3 sunt structurate cheltuielile APLP-urilor pe 4 categorii:

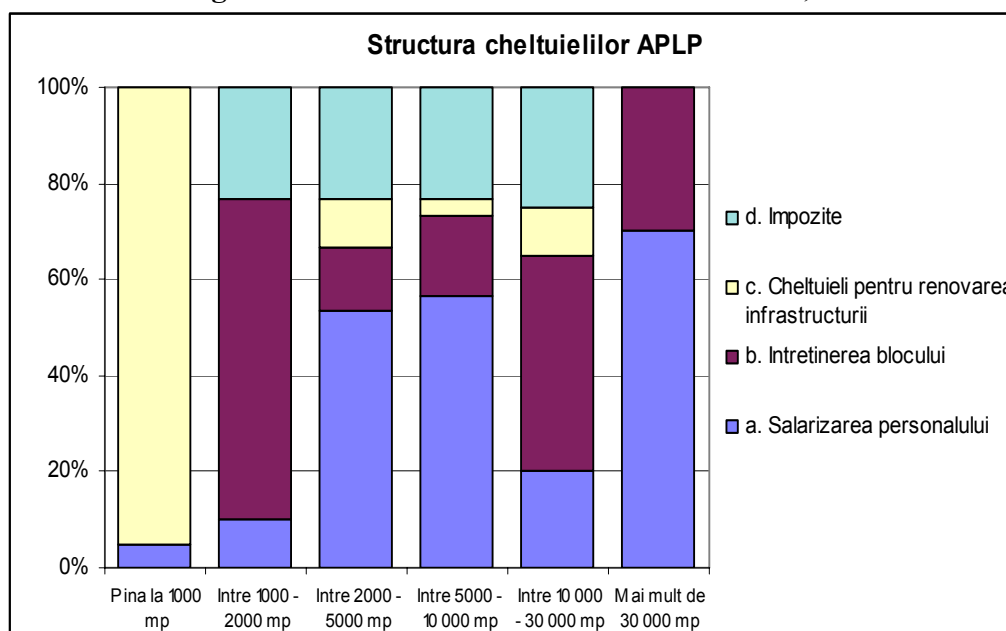
- a) salarizarea personalului;
- b) întreținerea blocului;
- c) cheltuieli pentru renovarea infrastructurii;
- d) impozite.

Astfel, putem urmări cota-parte a fiecărui tip de cheltuieli pe fiecare din cele 6 categorii de APLP. Observăm că cea mai îngustă structură a cheltuielilor o prezintă categoriile 1 și 6. Aici pentru anul 2006 s-au înregistrat cheltuieli în mare parte pentru renovări de infrastructură și salarizarea personalului (cazul APLP-urilor de până la 1000 m²).

În cel de-al doilea caz (categoria 6), vedem că plățile pentru salarii depășesc cheltuielile de întreținere a blocului, or aceasta nu este eficient. În ambele cazuri, vedem lipsa plății impozitelor, ceea ce demonstrează iarăși o activitate ineficientă, de unde rezultă că aceste APLP-uri nu obțin profituri la sfârșitul perioadei de gestiune.

Grupa a doua (între 1000 și 2000 m²) prezintă o listă mai desfășurată și mai sănătoasă a cheltuielilor, aici cota majoră în plăți fiind atribuită cheltuielilor de întreținere a blocurilor. Respectiv sunt plătite și impozite, fapt ce demonstrează prezența profiturilor. Categoriile 3, 4 și 5 au cele mai raționale structuri ale cheltuielilor, mai ales în cazul grupei 5, ele având toată gama de cheltuieli menționată mai sus.

Figura 3. Structura cheltuielilor APLP-urilor, %



Putem concluziona că, din punctul de vedere al structurii cheltuielilor, APLP-urile ce gestionează spații cu suprafețe cuprinse între 5000 și 30 000 m² își administrează cel mai eficient cheltuielile și dispun de un control sănătos asupra costurilor. Tabelul care conține

cotele medii ale structurii cheltuielilor pentru fiecare categorie de APLP-uri este prezentat în Anexa 2.

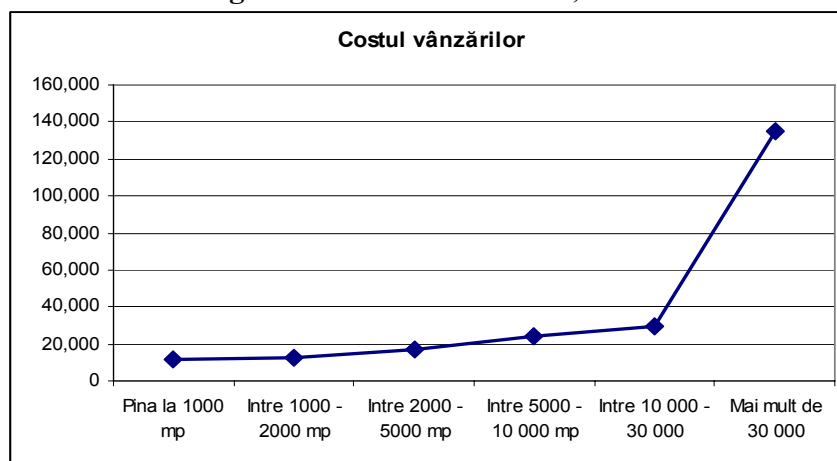
4.3.2 Costul vânzărilor

Costul vânzărilor APLP-urilor analizate variază în medie între 12 000 MDL pentru categoria 1 (< 1000 m²) și 135 400 MDL pentru categoria 6 (>30 000 m²).

Conform Figurii 4, se observă că în medie *costul vânzărilor* crește constant pe măsura creșterii suprafeței spațiilor administrate de către APLP-uri. Totodată în cadrul categoriei 6 (>30 000 m²) costurile manifestă o creștere bruscă și sunt cu mult mai înalte, depășind de 7 ori media costurilor celorlalte grupe.

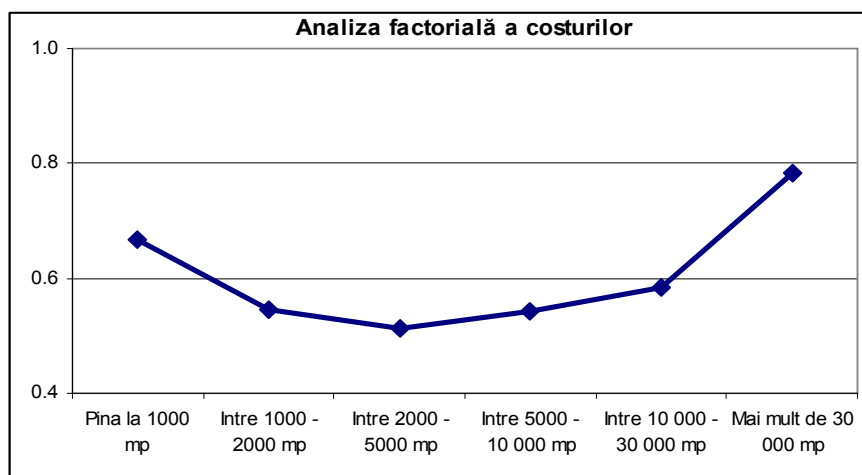
Putem concluziona că pentru un APLP mediu din grupa 6 administrarea și gestionarea spațiului său sunt mult mai costisitoare decât pentru APLP-urile din celelalte grupe. Tabelul care conține valoarea medie a *Costului vânzărilor* pentru fiecare categorie este prezentat în Anexa 1.

Figura 4. Costul vânzărilor, MDL



Analiza factorială a costurilor ne permite să observăm ce cotă-parte au costurile la 1 leu vânzări. Astfel, putem compara pe diferite tipuri de APLP-uri dacă cota-parte a costurilor în vânzări este mai mare sau mai mică. Din figura de mai jos observăm că pentru APLP-urile din categoriile între 1000 și 30 000 m² acest indicator este minim și respectiv aceste APLP-uri au vânzări mai eficiente ca celelalte.

Figura 5. Analiza factorială a costurilor



4.4 Analiza veniturilor

4.4.1 Structura veniturilor

În structura veniturilor APLP-urilor aproximativ 95% din venituri sunt declarate ca provenite de pe seama *colectărilor de la locatari* și în jur de 5% *de la primării*, sub formă de servicii efectuate în locul asociațiilor pe contul primăriei. Putem spune că structura veniturilor APLP-urilor nu este deloc diversificată, pe când ele dispun de permisiuni nelimitate în diversificarea veniturilor. Spre exemplu în Occident, *Codul Intern al Veniturilor Codomeniilor* stipulează regula numită și *Regula 80/20*, care presupune ca 80% din venituri să provină de la asociați în calitate de cotizații și 20% pot proveni din surse externe. Nerespectarea acestei balanțe duce la sancțiuni prin taxe majorate. Din acest punct de vedere, APLP-urile din Chișinău au o mai mare putere de manevrare în căutarea surselor de venit, deoarece în legislația noastră nu se prevăd limitări de acest gen.

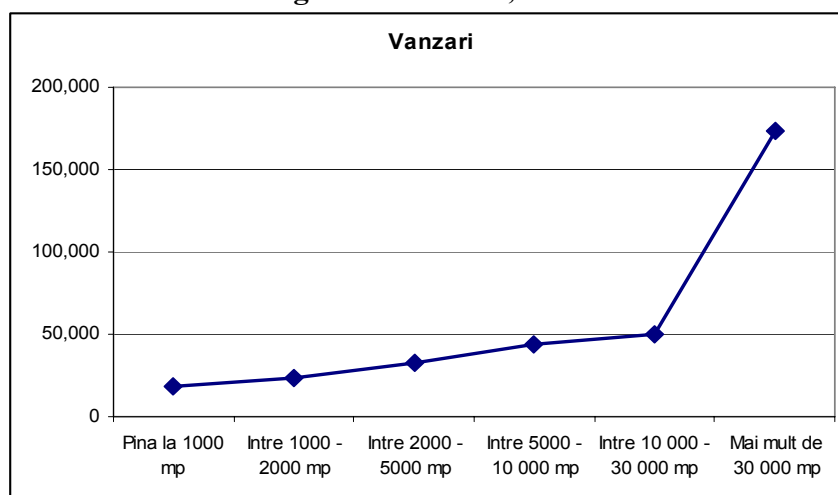
Asociațiile pot obține fonduri suplimentare din închirieri și subînchirieri de spații nelocative, oferirea de spații publicitare, amplasarea antenelor particulare și corporative pe acoperișuri, servicii de intermediere în vânzări și închirieri de apartamente, contractarea creditelor etc.

4.4.2 Vânzările

Vânzările APLP-urilor analizate variază în medie între 18 427 MDL pentru categoria 1 (<1000 m²) și 172 000 MDL pentru categoria 6 (>30 000 m²).

Conform Figurii 6, se observă că în medie vânzările cresc constant pe măsura creșterii suprafeței spațiilor administrate de către APLP-uri. Totodată, în cadrul categoriei 6 (>30 000 m²) vânzările manifestă o creștere bruscă și sunt cu mult mai înalte, depășind de 5 ori media vânzărilor anuale ale celorlalte grupe.

Figura 6. Vânzări, MDL



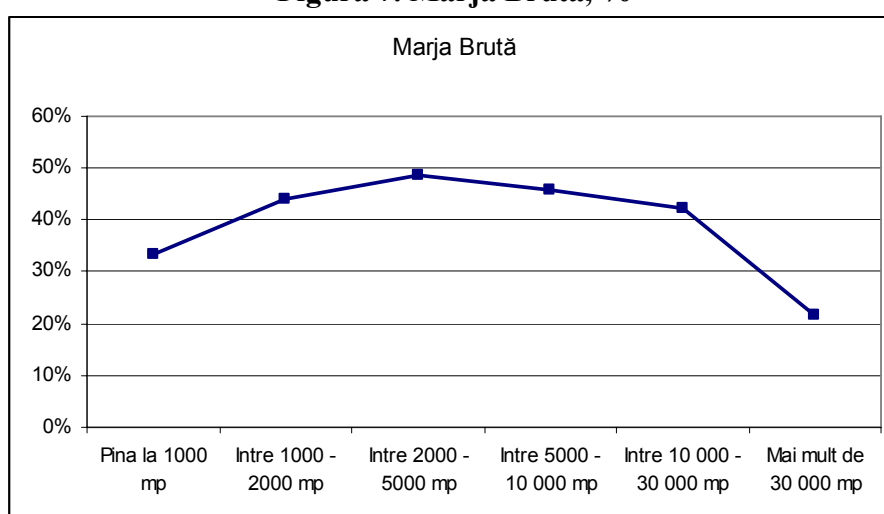
Putem concluziona că pentru un APLP mediu din grupa 6 vânzările sunt mult mai înalte decât pentru APLP-urile din celelalte grupe. Tabelul care conține valoarea medie a Vânzărilor pentru fiecare categorie este prezentat în Anexa 1.

4.5 Analiza eficienței APLP-urilor

4.5.1 Profitabilitatea

Majoritatea APLP-urilor au declarat lipsa *profitului net* la sfârșitul perioadei de gestiune, respectiv activitatea APLP-urilor este neprofitabilă. Din aceste considerente, studiul ține cont de *profitul brut* pentru a compara totuși care categorii de APLP-uri dispun de o *marjă brută* mai înaltă.

Figura 7. Marja Brută, %

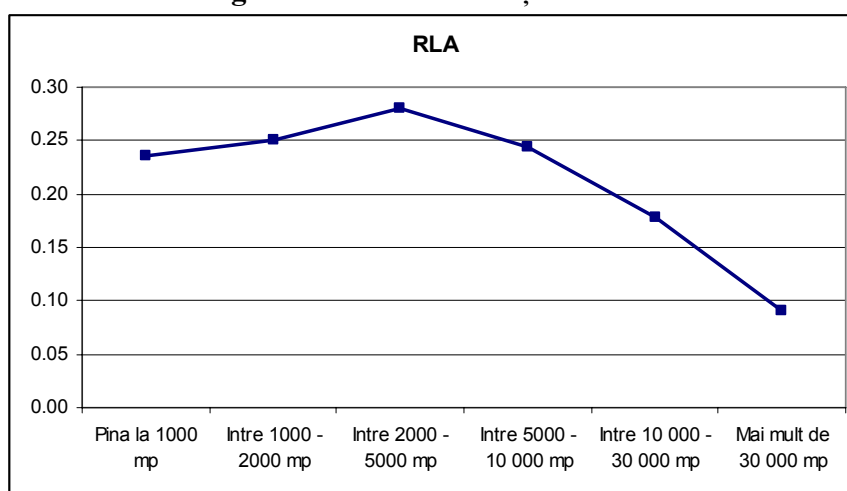


Din Figura 6 putem observa că *marja brută* este mai mare pentru grupele 2, 3 și 4 sau pentru APLP-urile cu spații între 1000 și 10 000 m². Rezultă că aceste asociații obțin un beneficiu mai înalt de pe urma vânzărilor și activității decât celelalte. Tabelul care conține valoarea medie a marjei brute pentru fiecare din categorii este prezentat în Anexa 3.

4.5.2 Lichiditatea

Pentru creditorii un factor major în analiza potențialilor clienți îl reprezintă, de asemenea, lichiditatea. Unul din indicatorii care reflectă cel mai critic lichiditatea este *Rata lichidității absolute*. În condiții normale, la o entitate economică acest indicator trebuie să varieze între nivelurile 0,3 -0,6. După cum se poate observa din Figura 8, media acestui indicator nu atinge nivelul respectiv în cadrul nici uneia din categoriile de APLP-uri. Totuși nivelul lichidității este mai înalt la APLP-urile din categoriile 2, 3 și 4, adică APLP-uri cu spații între 1000 și 10 000 m².

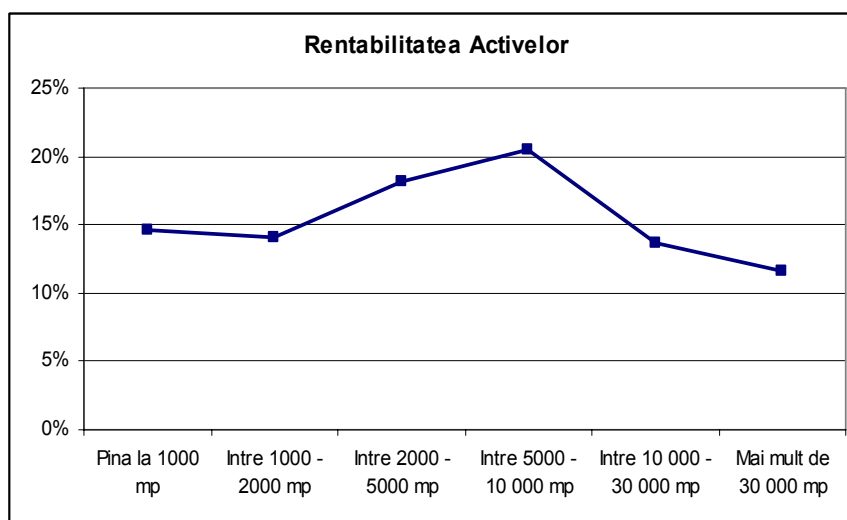
Figura 8. Rata lichidității absolute



4.5.3 Rentabilitatea activelor

Dat fiind faptul inaplicabilității *profitului net* pentru calcul în studiul de față, a fost utilizat *profitul brut*. Astfel, din Figura 9 se înțelege că cel mai ridicat nivel al rentabilității brute a activelor îl posedă APLP-urile din categoria 3 și 4 sau APLP-urile ce gestionează spații între 2000 și 10 000 m², respectiv pentru categoriile 1, 2, 5 și 6 activele nu se utilizează ca generatoare de profituri.

Figura 9. Rentabilitatea activelor, %

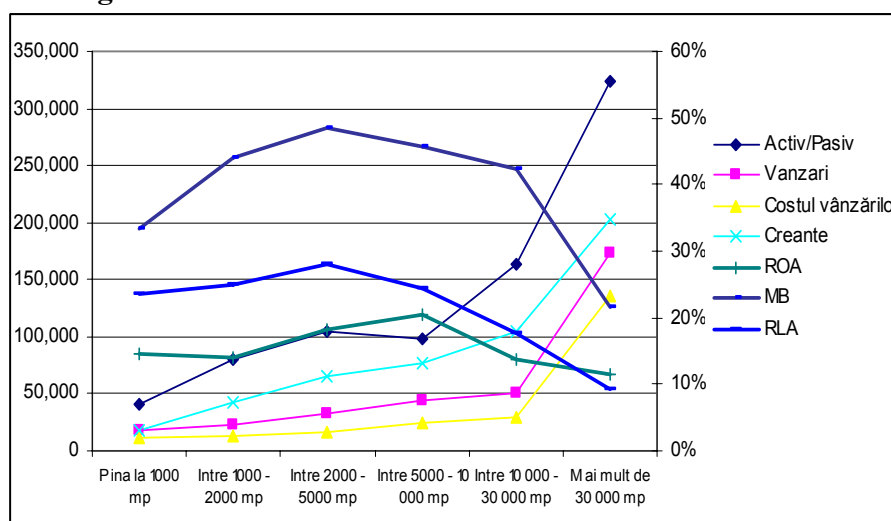


Una din posibilele probleme care fac dificilă utilizarea eficientă a activelor cum ar fi spațiile nelocuibile, pereții exteriori, acoperișul clădirilor gestionate este neclaritatea faptului cine deține dreptul juridic asupra acestora: primăria sau APLP-urile. Odată ce locuințele au fost privatizate, acestea trebuie să treacă automat la balanța APLP-urilor și nu a primăriei, pentru că creează situații în care întreprinderile beneficiare de aceste facilități se înțeleg cu primăria, APLP-urile suportând daune din utilizarea lor și pierzând niște posibile venituri, care s-ar materializa în beneficiu direct al locatarilor.

4.6 Analiza cumulativă a indicatorilor

Dacă analizăm cumulativ indicatorii prezentați în parte în secțiunile precedente, atunci constatăm o proliferare a APLP-urilor din categoriile 3 și 4 ca cele cu rezultate și indicatori financiari mai sănătoși. Respectiv, putem concluziona că APLP-urile cu spații cuprinse între 2000 m² și 10 000 m² fac față mai ușor sarcinilor propuse, după cum se vede din Figura 10.

Figura 10. Prezentare cumulată a indicatorilor financiari



Printre fenomenele care produc aceste efecte categoriilor 3 și 4, și respectiv defecte categoriilor 1, 2, 5 și 6 putem enumera:

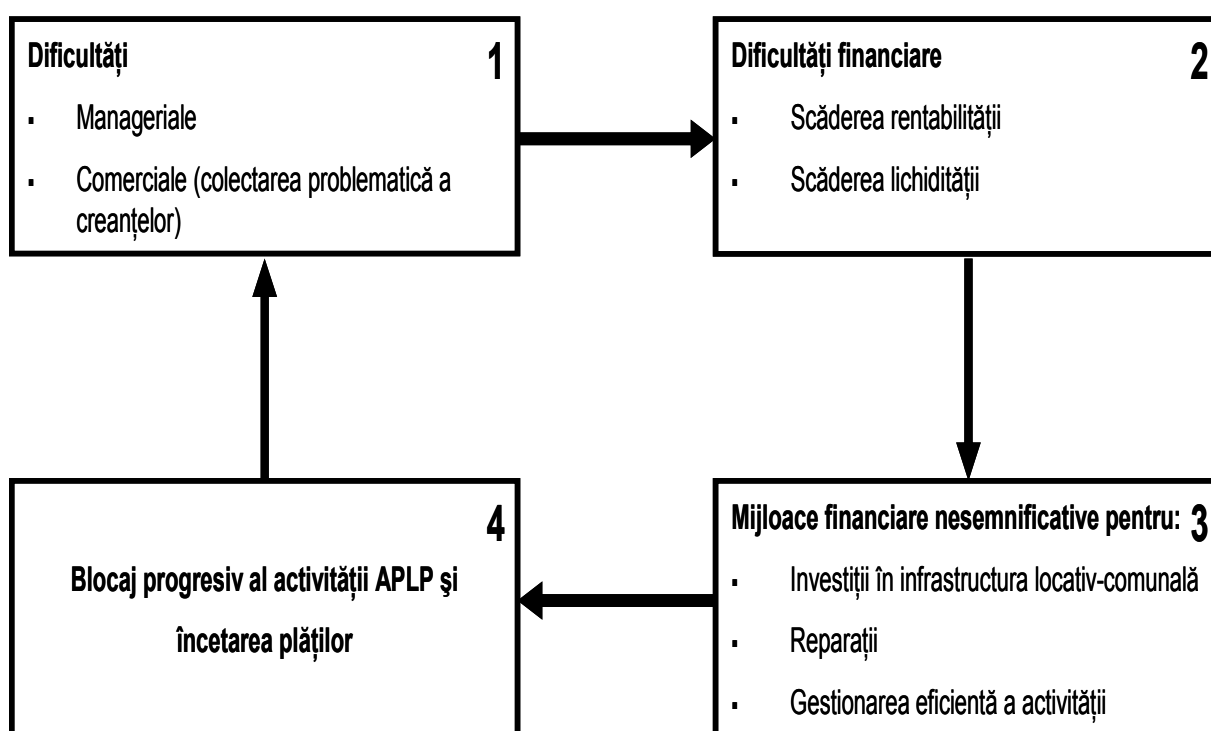
1. Capacitatea scăzută a controlului creanțelor și colectării lor.

2. Valorificarea insuficientă a posibilităților de a acumula venituri din surse externe.
3. Administrarea inefficientă a activelor.
4. Gestionarea nerațională a cheltuielilor.

Ideea potrivit căreia o societate are dificultăți cauzate de probleme de ordin financiar este foarte răspândită în Moldova și nu numai, și are destui adepți în rândul managerilor. În realitate, dificultățile de natură financiară sunt efectul și nu cauza existenței unor disfuncționalități din alte domenii cum ar fi: management neperformant, organizare proastă a activităților, probleme comerciale, tehnice etc. Formele concrete ale dificultăților financiare sunt reprezentate fie de diminuarea accentuată a lichidității, fie de reducerea nivelului de rentabilitate a societății, de cele mai multe ori aceste procese manifestându-se conjugat.

Mai jos este prezentată o schemă logică a cauzalității dificultăților APLP-urilor. Astfel, problemele pornesc din cauza dificultăților reflectate în Boxa 1. Aceste dificultăți nu sunt luate în seamă de nici un membru al APLP-ului, cu atât mai mult de management, fiind evident că efectul autoevaluării sale va fi nul. Deci cercul vicios poate fi spart numai printr-o intervenție foarte strictă prin întărirea capacității manageriale a conducerii APLP-urilor precum și prin întărirea capacității membrilor APLP-urilor de a soluționa problemele financiare de gestionare a fondului locativ-comunal.

Figura 11. Schema cauză-efect a dificultăților financiare ale APLP-urilor



5 Capacități instituționale

5.1 Metodologie

Acest capitol conține analiza, sistematizarea și generalizarea rezultatelor sondajului sociologic al evaluării necesităților de dezvoltare a capacităților instituționale ale APLP-urilor și autorităților publice locale în domeniul administrării fondului locativ precum și recomandările respective.

Sondajul sociologic a fost realizat în perioada noiembrie-decembrie 2007. Pentru efectuarea sondajului de evaluare a necesităților legate de dezvoltarea capacităților autorităților administrației publice în domeniul administrării fondului locativ, s-a determinat următoarea modalitate-anchetă sociologică în bază de chestionar.

Baza de sondaj a constituit-o toate APLP-urile și ACC-urile din Chișinău, Florești și Ungheni, în total circa 600 structuri. Din numărul total de asociații au fost selectate aleatoriu, în baza listelor, 100 APLP/ ACC-uri.

Pentru asociațiile selectate a fost elaborat un chestionar. Chestionarea a fost realizată de către interviuatori instruiți. La chestionare au participat în special administratorii asociațiilor sau membrii consiliilor de administrație.

Întrebările în chestionar au fost structurate pe următoarele capitole:

1. **Managementul organizației.** Acest capitol a inclus întrebări ce se referă nemijlocit la evidențierea capacităților actuale de management, inclusiv: (i) modul de gestionare a organizației; (ii) perioada de activitate a managerului; (iii) nivelul de salarizare; (iv) transparența activităților; (v) care sunt organele colegiale de decizie, competențele; reprezentativitatea organelor colegiale de decizie.
2. **Implicarea financiară a locatarilor.** Acest capitol s-a referit la valoarea contribuției lunare; structura cheltuielilor; gradul de acoperire a cheltuielilor de renovare a infrastructurii; modalitatea de colectare a plăților; receptivitatea locatarilor la inițiativele administrației; transparența rapoartelor financiare.
3. **Colaborarea cu potențialii creditori.** Interviuații au fost solicitați să răspundă când și de la cine au fost obținute credite, dacă nu au fost - ce condiții nu au putut fi îndeplinite; au fost respectate obligațiunile părților; a fost eficientă utilizarea resurselor externe; se dorește în viitor să se conclueze cu instituțiile financiare în vederea acordării creditelor bancare.
4. **Relația APLP/ ACC-urilor cu APL.** Acest capitol a inclus întrebări mai specifice care s-au referit la determinarea nivelului și caracterului de relații între aceste structuri, inclusiv: ce suport este solicitat de la APL; cât de des este solicitată implicarea APL în soluționarea problemelor APLP-urilor; aprecierea capacității APLP-urilor de către APL; consultarea în luarea de decizii; serviciile prestate de APLP-uri coordonate cu APL.

În total au fost chestionate 94 de persoane din 4 localități: Chișinău - 84, Florești - 5, Ungheni - 5. Instituțiile selectate au fost informate despre procesul de evaluare a necesităților legate de dezvoltarea capacităților în domeniul gestionării fondului locativ.

Informația din chestionare a fost introdusă în baza de date SPSS 10, elaborată special pentru acest studiu.

Rezultatele sondajului sociologic au determinat: capacitățile manageriale ale APLP-urilor, potențialul uman, resursele financiare, capacitățile de autogestionare a fondului locativ, gradul de cooperare între membrii APLP-urilor, conlucrarea cu autoritățile publice locale și alte instituții.

5.2 Managementul organizației

Numărul de apartamente. APLP/ ACC-urile din Republica Moldova gestionează de la 8 până la 4314 de apartamente. De exemplu, APLP nr. 54/219 din mun. Chișinău are în gestiune 3585 apartamente cu suprafața de 196 238 m², suprafața subsolurilor fiind de 25141 m², iar APLP 54/183 din mun. Chișinău are în gestiune cel mai mare număr de apartamente - 4314, cu suprafața de 139 496 m², suprafața subsolurilor fiind de 31 654 m².

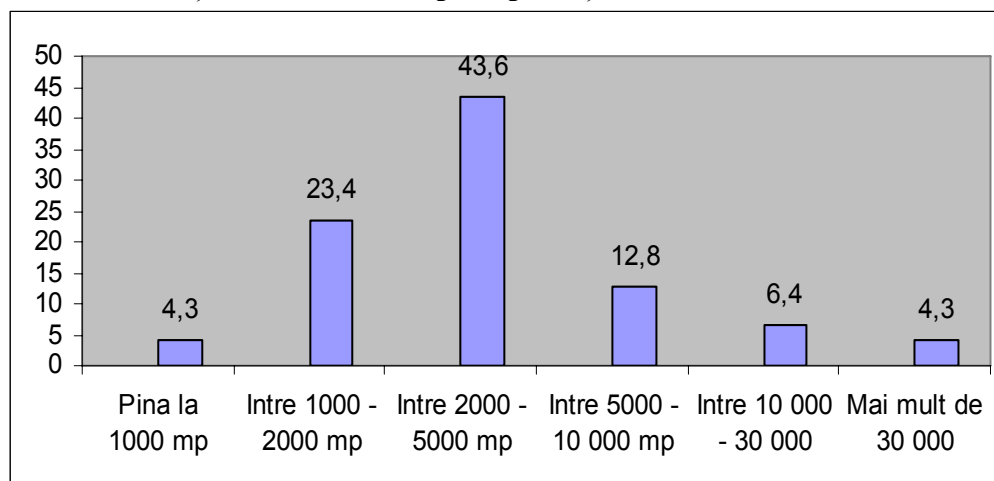
Majoritatea gestionarilor fondului locativ (GFL) – 44,7%, administrează de la 50 la 100 apartamente, mai mult de 21% din GFL-uri administrează pînă la 50 de apartamente, aproximativ 17 % din GFL-uri chestionați administrează între 100 și 150 apartamente.

Tabelul 2. Numărul de apartamente aflate în gestiunea GFL-urilor

Numărul de apartamente	%
Până la 50 apartamente	21,3
Între 50 - 100 apartamente	44,7
Între 100 - 150 apartamente	17,0
Între 150 - 200 apartamente	5,3
Între 200 - 500 apartamente	3,2
Între 500 - 1000 apartamente	2,1
Mai mult de 1000 apartamente	3,2
Total	96,8
Nu au răspuns	3,2
Total	100

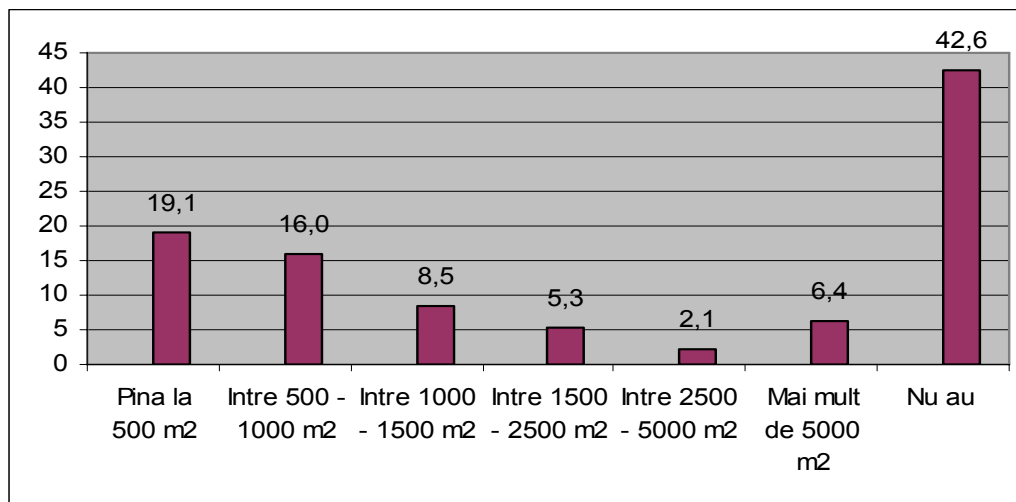
Suprafața totală aflată în administrare variază între 400 m² și 250 mii m², dintre care pînă la aproximativ 200 mii m² este suprafața locuibilă. Majoritatea GFL-urilor (43,6 %) administrează între 2000 și 5000 m², 23,4% administrează între 1000 și 2000 m², 12,8% administrează între 500-10 000 m².

Figura 12. Distribuția GFL-urilor după suprafața locuibilă aflată în administrare, %



Gestionarul fondului locativ în 42,6% din cazuri nu are **încăperi cu altă destinație** decât cea locuibilă (oficii, depozite, magazine), 19,1% au în gestiune până la 500 m², 16% au în gestiune între 500 și 1000 m² de încăperi cu altă destinație decât cea locuibilă, 8,5% au în gestiune între 1000-1500 m², 6,5% au în gestiune mai mult de 5000 m² de încăperi cu altă destinație decât cea locuibilă.

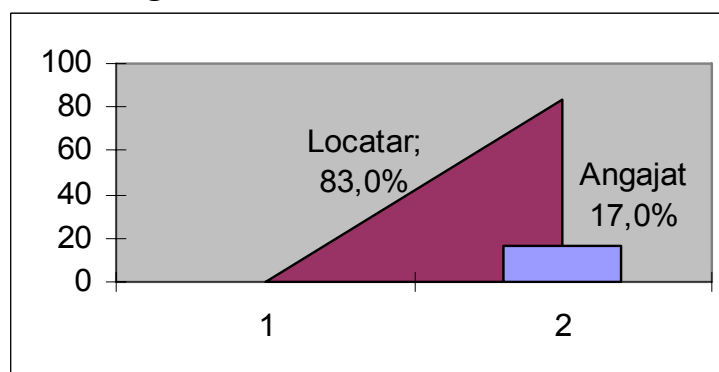
Figura 13. Distribuția GFL-urilor după suprafața nelocuibilă aflată în administrare, %



Administratorul în 83% din cazuri este locatar al blocului administrat, care îndeplinește funcțiile stabilite de statutul asociației mai mult voluntar, totodată beneficiind de o remunerare simbolică, în funcție de starea financiară a APLP-urilor de până la 50 USD.

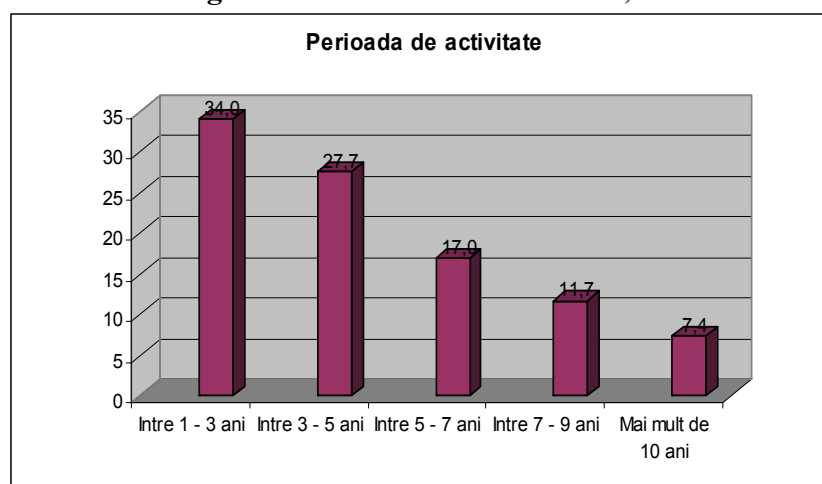
Numai în 17% de cazuri este angajat un specialist din domeniul de gestionare a fondului locativ, pentru care funcția de administrare a unității de gestionare a fondului locativ este activitatea de bază.

Figura 14. Statutul administratorului



Perioada de activitate a administratorului în 34% de cazuri este de până la 3 ani, 27,7 % activează în domeniu până la 5 ani, o pondere de 17% o au administratorii care activează până la 7 ani, aproximativ 12% sunt cei care activează până la 9 ani, 7% din respondenți activează timp de 10 și mai mulți ani.

Figura 15. Perioada de activitate, %

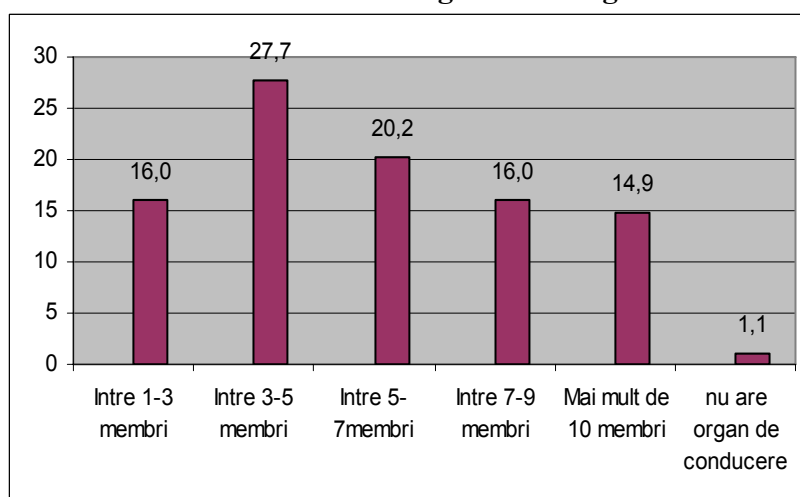


Referitor la **personalul salarizat** al gestionarului fondului locativ, în 97,9% din cazuri administratorul este salarizat, în 84,0% din cazuri este salarizat un contabil, numai 38,3% din GFL-uri au în organigrama statelor de personal un lăcătuș salarizat, 3,2% au 2 lăcătuși, 57,4% au măturător, 10,6 % din asociații au câte doi și mai mulți măturători. Numai în 10% din cazuri în statele de personal figurează și un electrician.

Organele colegiale de decizie sunt de regulă constituite și activează în baza prevederilor statutare. În 16% de cazuri organul colegial de conducere este constituit din 3 persoane, în 27,7 % de cazuri - 5 persoane, 20% de cazuri - 7 persoane, 16% de cazuri - 9 persoane, în 15% din cazuri - mai mult de 10 persoane.

Numărul de persoane este stabilit în majoritatea cazurilor cu o reprezentare de câte o persoană de la etaj. În 5% de cazuri gestionarul fondului locativ nu are ales un organ colegial de conducere, deciziile fiind luate de administrator în baza evaluării necesităților, stării tehnice a edificiului și solicitărilor locatarilor.

Figura 16. Numărul de membri ai organului colegial de conducere, %



Organul colegial de conducere este ales în majoritatea cazurilor - 57,4% pe o perioadă pe 3 ani, în 16% din cazuri este ales pe 2 ani, 4% este ales pe 4 ani și aproximativ 3% pe o perioadă de 5 ani.

Tabelul 3. Perioada de activitate a organului colegial de conducere

Perioada	%
Până la un an	4,3
Doi ani	16,0
Trei ani	57,4
Patru ani	4,3
Cinci ani	3,2
Mai mult de 5 ani	3,2
NS/NR	3,2

Ședințele organului colegial de conducere sunt convocate lunar numai în 10% de cazuri. În cele mai dese cazuri (34%), ședințele organului de conducere sunt convocate în caz de necesitate, în 10% de cazuri aceste ședințe sunt petrecute anual, în 20% de cazuri o dată la 2 ani, în 10% de cazuri o dată la 4 ani. Aceste rezultate vădesc o lipsă de tradiții de comunicare între membrii organului electiv de conducere, care ar trebui să fie un suport pentru administratorul asociației în inițierea unor soluții care ar rezolva problemele locatarilor.

Tabelul 4. Periodicitatea de convocare a ședințelor organului colegial de conducere

Perioada	%
1/lună	8,5
1/an	10,6
1/2 ani	20,2
1/3 anii	6,4
1/4 ani	10,6
1/5 ani	2,1
1/6 ani	2,1
În caz de necesitate	34,0

Conform rezultatelor chestionării, administratorul prezintă **dări de seamă** în fața locatarilor anual în 52% de cazuri, totodată în 16% de cazuri se practică raportarea după șase luni de activitate, în 19% de cazuri o dată la 3 luni și în 10% de cazuri raportul în fața locatarilor se realizează în caz de necesitate.

Tabelul 5. Frecvența dărilor de seamă în fața locatarilor

Frecvența dărilor de seamă în fața locatarilor	
Administratorul	%
1/3 luni	19,1
1/6 luni	16,0
1/12 luni	52,1
În caz de necesitate	10,6
NS/NR	1,1
Organului colegial de conducere	
1/3 luni	13,8
1/6 luni	18,1
1/12 luni	36,2
În caz de necesitate	23,4
Nu are organ colegial de conducere	1,1
NS/NR	3,2

Organele colegiale de conducere prezintă dări de seamă în fața locatarilor anual în 36,2% de cazuri, o dată la 6 luni în 18% de cazuri, o dată la 3 luni în 13% de cazuri, în caz de necesitate în 23,4% de cazuri.

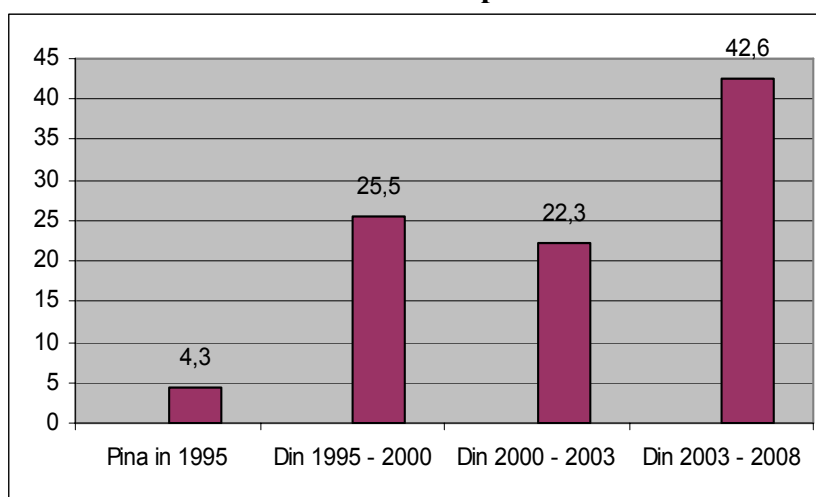
Forme de dialog/ consultare cu locatarii, utilizate pentru rezolvarea problemelor APLP-urilor. Rezultatele chestionării constată că pentru comunicarea cu locatarii administratorii organizează „Audiența cetățenilor” în 79,8% din unitățile de gestionare a fondului locativ unde s-a realizat chestionarea. „Se inițiază discuții și se selectează soluții în cadrul adunărilor generale” în 76,6% din unitățile de gestionare a fondului locativ. „În caz de necesitate” se convoacă adunări tematice în 34% din unitățile de gestionare a fondului locativ, unde s-a realizat chestionarea, întâlniri cu grupuri cointeresate în 32% din unitățile de gestionare a fondului locativ. Numai în 14% de cazuri este utilizată o formă novatoare, cum ar fi chestionarea locatarilor.

Metodele de informare a locatarilor despre deciziile administrației. Informarea locatarilor privind deciziile organelor de administrație în majoritatea cazurilor (82%) se realizează prin intermediul anunțurilor afișate pe panourile informative din incinta blocurilor locative. De asemenea, 19% din respondenți informează locatarii în timpul dialogului direct, când este nevoie de comunicat informații complexe ce necesită explicații. Totodată, în 27% din cazuri informarea are loc în timpul adunărilor cu locatarii și doar în 14% de cazuri se utilizează posibilitățile mass-media.

5.3 Implicarea financiară a locatarilor

Stabilirea plăților pentru deservirea blocului. Conform prevederilor statutare, stabilirea cuantumului plății pentru deservirea blocului ține de competența adunării generale a locatarilor. Potrivit rezultatelor chestionării, cuantumul plății pentru deservirea blocului a fost stabilit pentru 4,3% din respondenți până în anul 1995, 25,5% din unitățile de gestionare a fondului locativ au stabilit cuantumul tarifului până în anul 2000, 22,3% au stabilit cuantumul tarifului pentru deservirea blocului până în 2003, 28% din unitățile de gestionare a fondului locativ, până în 2006, 12,7% au stabilit tariful în anul 2007.

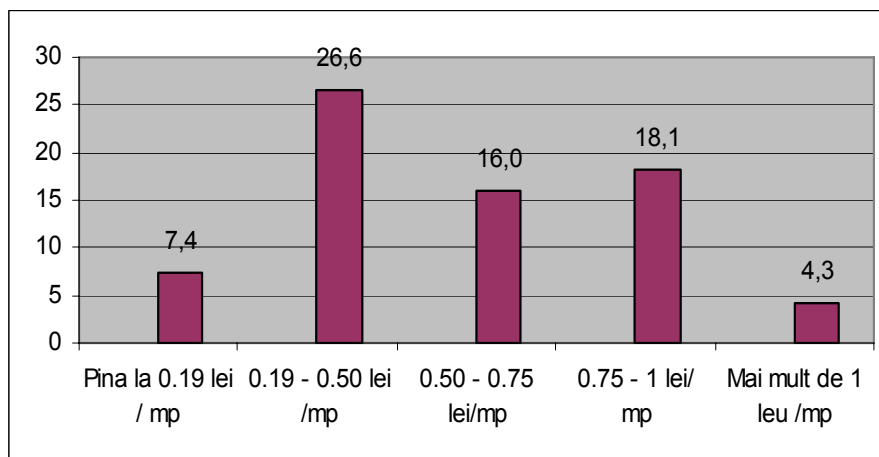
Figura 17. Perioada de valabilitate a tarifelor pentru deservirea blocului locativ, %



Valoarea plății pentru deservirea blocului (lei/ m²). Valoarea plății pentru deservirea blocului variază de la 0,16 lei la 0,19 lei/ m². Pentru 7,4% din cazuri, între 0,20-0,30 lei/ m², pentru 15% de cazuri, între 0,35-0,50 lei/ m², pentru 11% de cazuri, între 0,50-0,75 lei/ m², pentru 16% de cazuri, între 0,75-1 lei/ m², pentru 18,1% de cazuri, mai mult de 1 leu/ m², pentru 4,3% de cazuri.

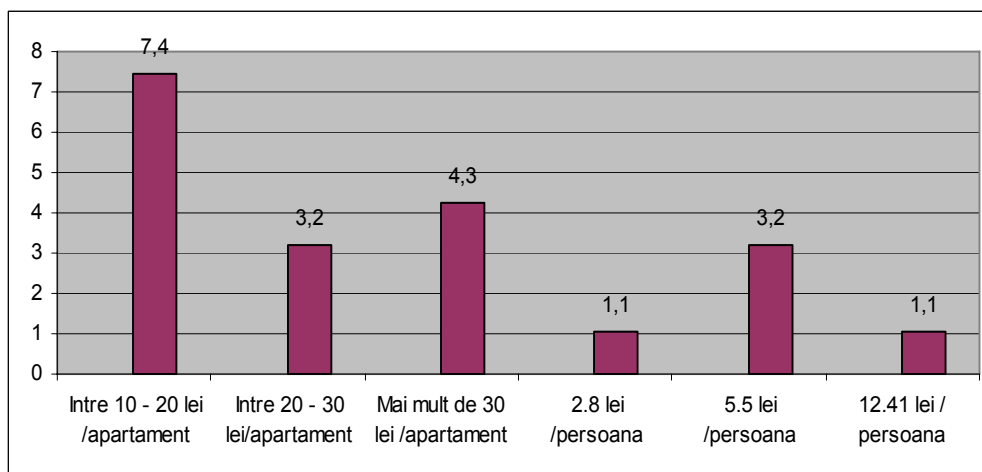
În legătură cu modificarea cuantumului tarifului pentru deservirea blocurilor locative, aprobat de Consiliul Municipal Chișinău în decembrie 2007, în mărime de 1 leu/ m², unele unități de gestionare a fondului locativ vor modifica tariful existent, după desfășurarea adunărilor generale, conform prevederilor statutare.

Figura 18. Distribuția GFL-urilor după cuantumul plății pentru deservirea blocului, %



Totodată, în unele cazuri plățile pentru deservirea blocului sunt stabilite ca plată fixă pe apartament, printre care 10-20 lei/ apartament pentru 7,4% din cazuri, 20-30 lei/apartament pentru 3,2% din cazuri, mai mult de 30 lei/ apartament pentru 4,3% de cazuri.

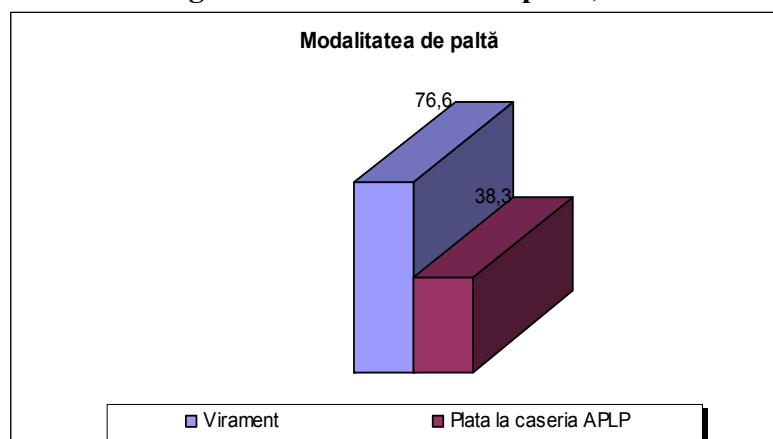
Figura 19. Distribuția GFL-urilor după cuantumul plății pentru deservirea blocului, %



De asemenea, se practică stabilirea plății lunare la număr de persoane, cuantumul fiind între 2,8 și 15 lei pentru o persoană - locatar al blocului, dar numărul acestor cazuri nu depășește 5% din asociațiile interviuate.

Modalitatea de plată în majoritatea asociațiilor chestionate (76,6%) plățile se efectuează prin virament și numai în 23,4% de cazuri plata se realizează la casieria APLP-urilor. Această situație permite menținerea unui grad înalt de disciplină financiară și posibilitatea de gestionare transparentă a resurselor acumulate în urma plăților pentru deservirea blocului locativ.

Figura 20. Modalitatea de plată, %



Periodicitatea rapoartelor Comisiei de cenzori. În conformitate cu legislația în vigoare, fiecare asociație de locatari înregistrată urmează să desemneze o comisie de cenzori. În cadrul chestionării, răspunsurile la această întrebare constată că în 17% de asociații chestionate, comisia de cenzori nu activează, deoarece nu s-a oferit un răspuns și nu se cunoaște periodicitatea dărilor de seamă ale comisiei de cenzori.

În 18% de asociații chestionate, periodicitatea dărilor de seamă este de 6 luni, iar în 37% de asociații chestionate, periodicitatea este de 12 luni. Cu o periodicitate între 12-24 luni, darea de seamă a comisiei de cenzori este prezentată în 16% de cazuri, iar în 8,5% de asociații chestionate, dările de seamă se prezintă cu o periodicitate mai mare de 24 de luni.

Structura cheltuielilor. Resursele acumulate de APLP-uri ca plată pentru deservirea blocului locativ sunt distribuite pentru: (i) salarizarea personalului, (ii) cheltuieli pentru întreținerea blocului, (iii) cheltuieli pentru renovarea infrastructurii, (iv) impozite.

Distribuirea pe aceste categorii de cheltuieli este diferită de la o asociație la alta. Pentru salarizarea personalului, 13,6% din respondenți alocă până la 10% din sursele acumulate, 9% din respondenți alocă de la 20 până la 60% din sursele acumulate, 37,5% din respondenți alocă de la 70 până la 90% din sursele acumulate, iar 30,7% din respondenți alocă de la 90 până la 100% din sursele acumulate. Aceste date constată că două treimi din APLP-uri alocă mai mult de 70% din sursele acumulate pentru salarizarea personalului de deservire.

Pentru lucrări de întreținere a blocului, 32% de respondenți alocă până la 20% din sursele acumulate, 24% din respondenți alocă până la 40% din sursele acumulate, 10% din respondenți alocă până la 60% din sursele acumulate, 14% din respondenți alocă până la 80% din sursele acumulate, 20% din respondenți alocă până la 100% din sursele acumulate.

Tabelul 6. Structura cheltuielilor

Categoriile de cheltuieli	1-10%	10-20%	20-30%	30-40%	40-50%	50-60%	70-80%	80-90%	90-100%	NS/NR
Salarizarea personalului	13,6	0,0	0,0	3,4	2,3	3,4	23,9	13,6	30,7	9,1
Întreținerea blocului	16,0	16,0	8,0	16	6,0	4,0	14,0	2,0	18,0	0
Cheltuieli pentru renovarea infrastructurii	39,3	10,7	25,0	0	10,7	0,0	3,6	7,1	3,6	0
Impozite	13,3	25,0	31,7	0	5,0	0,0	0	0,0	0	0

Cheltuielile pentru renovarea infrastructurii în 39,3% de cazuri nu depășesc 10% din resursele acumulate, în 35% de cazuri această sumă nu este mai mare de 20-30% din resursele acumulate, în 10% de cazuri suma ajunge la 50%. De asemenea, în aproximativ 11% de cazuri aceste cheltuieli constituie 70-90% din sursele acumulate și în aproximativ 4% de cazuri aceste cheltuieli constituie de la 90 la 100%.

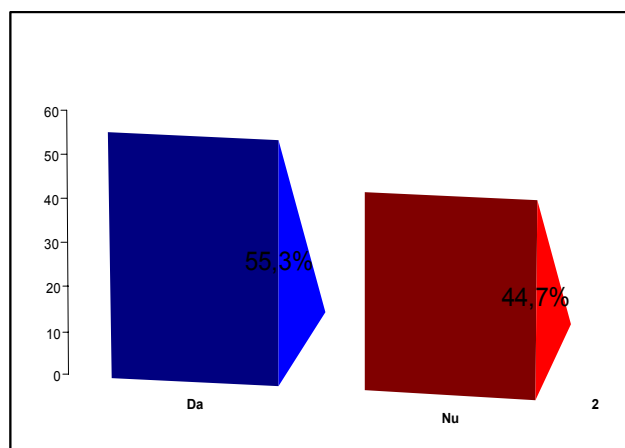
O pondere semnificativă în structura cheltuielilor o constituie impozitele, pentru 32% din respondenți acestea constituind până la 30% din resursele acumulate, 25% din respondenți achită pentru impozite până la 20% din resursele acumulate, 14% din respondenți achită pentru impozite până la 10% din resursele acumulate, 5% din respondenți achită pentru impozite până la 50% din resursele acumulate.

În afara plăților lunare, pentru realizarea lucrărilor de renovare a infrastructurii blocului s-au colectat resurse financiare suplimentare.

În situația în care peste 43% din APLP-uri au în administrare între 2000 și 5000 m² de spațiu locativ și plata lunară este în medie de 0,6 lei/ m², capacitatea de acumulare a resurselor este destul de mică pentru a avea posibilitatea de a iniția renovări de infrastructură. În aceste condiții, sunt necesare colectări suplimentare de resurse financiare.

Peste 55% din respondenți au afirmat că au fost colectate resurse suplimentare, iar 45% au afirmat că au utilizat numai plățile lunare pentru efectuarea lucrărilor de întreținere a infrastructurii.

Figura 21. Ponderea GFL-urilor care au colectat resurse financiare, %



Resursele suplimentare au fost colectate în majoritatea cazurilor (94,2%) de la locatari. Totodată, 15,2% din respondenți au beneficiat de suport din partea primăriei, în 11,2% de cazuri sursele au fost colectate parțial de la primărie, parțial de la locatari. Accesarea de credite de la instituții financiare, procurarea materialelor de construcții pe credit, obținerea de granturi de la instituții financiare au constituit soluții în 2% din cazuri.

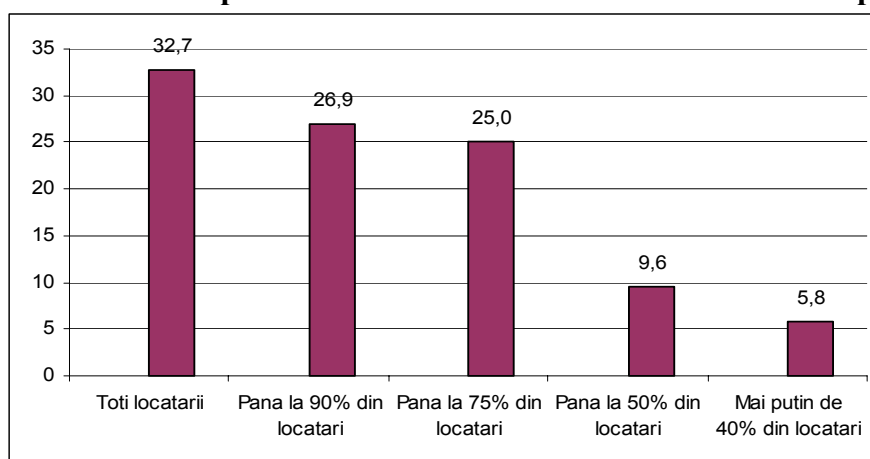
Tabelul 7. Sursele de acumulări suplimentare

Categorii	%
Colectarea banilor de la locatari	94,2
Suport din partea primăriei	15,4
Parțial de la locatari cu suportul primăriei	11,5
Accesarea de credite de la instituții financiare	1,9
Procurarea materialelor de construcții pe credit	1,9
Obținerea de granturi de la instituțiile financiare	1,9
Total	100

La colectarea resurselor suplimentare pentru renovarea infrastructurii participă toți locatarii în 32,7% de asociații chestionate, participă cu resurse suplimentare până la 90% din locatari în 27% de asociații chestionate, participă cu resurse suplimentare până la 75% din locatari în 25% de asociații chestionate, participă cu resurse suplimentare până la 50% din locatari în 9,6% de asociații chestionate și participă cu resurse suplimentare mai puțin de 40% din locatari în 5,8% de cazuri.

Aceste rezultate constată un grad sporit de participare a locatarilor la colectarea de fonduri suplimentare, ceea ce demonstrează capacitatea de mobilizare a resurselor în 2/3 din asociațiile chestionate cu un grad de participare la colectarea resurselor suplimentare, mai mare de 75% din locatari.

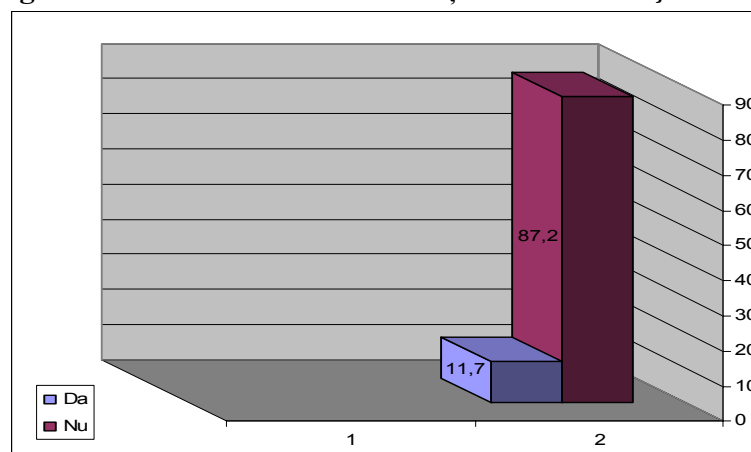
Figura 22. Gradul de implicare a locatarilor în colectarea resurselor suplimentare



5.4 Colaborarea cu potențialii creditori

Reieșind din necesitatea de a realiza lucrări de renovare a infrastructurii, care necesită cheltuieli mult mai mari decât acumulările lunare ale GFL-urilor, doar 11,7% din respondenți au menționat că au încercat să acceseze credite sau să obțină suport financiar de la autoritățile publice locale. Ceilalți 87,2% din cei chestionați nici nu au încercat să abordeze o astfel de posibilitate.

Figura 23. Colaborarea cu instituțiile financiare și cu APL

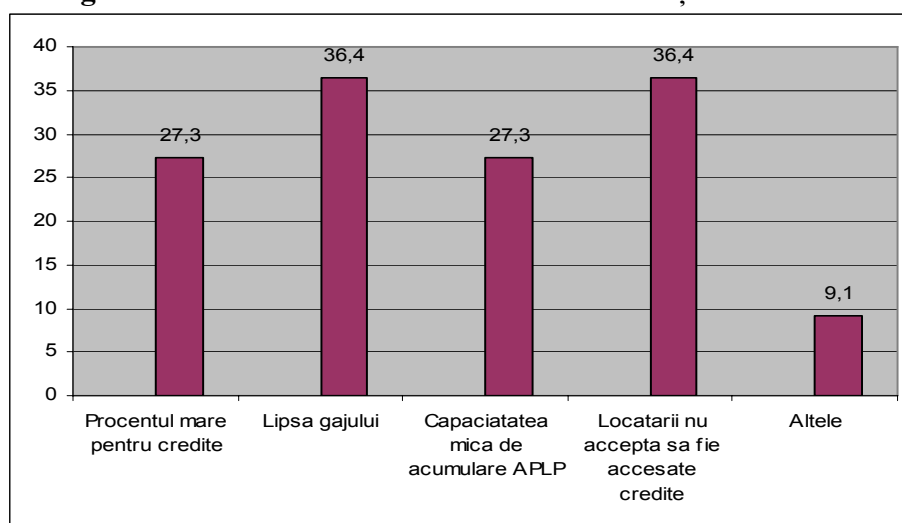


Totodată, din cei 11% de chestionați, s-au făcut apeluri în 27,3% din cazuri la primărie, 27,3% din cazuri la preturile de sector și în **doar 9%** din cazuri s-au făcut apeluri la instituțiile financiare.

Rezultatele apelurilor au fost că 27,3% dintre solicitanți au primit ajutor nerambursabil de la primărie. Totodată nu sunt destul de clare criteriile după care au fost acceptate solicitările.

Obstacole în colaborarea cu instituțiile financiare. Printre obstacolele care împiedică colaborarea cu instituțiile financiare, 30% din respondenții care au făcut apeluri nominalizează procentul mare pentru credit, 30% indică lipsa gajului, care de obicei este solicitat de instituția financiară, 30% sunt de părere că este insuficientă capacitatea de acumulare a APLP-urilor, iar 40% afirmă că locatarii nu acceptă să fie accesate credite de la bănci.

Figura 24. Obstacole în colaborarea cu instituțiile financiare



5.5 Relația APLP-urilor cu APL

Din răspunsurile obținute în urma chestionării, colaborarea APLP-urilor cu primăria se axează preponderent pe asigurarea stării sanitare a terenului aferent blocurilor locative, această părere fiind împărtășită de 89,4% din respondenți. Aproximativ 20% din respondenți confirmă acordarea din partea primăriei a ajutorului financiar pentru întreținerea blocului locativ, 14% din respondenți au constatat implicarea primăriei și preturilor la instruirea personalului APLP-urilor. Totodată, 46% din respondenți confirmă că beneficiază de informații și sunt consultați la luarea de decizii și doar 3% au beneficiat de garanții la obținerea de împrumuturi bancare.

Tabelul 8. Ponderea domeniilor de colaborare a GFL-urilor cu primăria

Tematici	%
Asigurarea stării sanitare a terenului aferent blocurilor	89,4
Contribuția financiară pentru întreținerea blocului locativ	19,1
Instruirea personalului APLP-urilor	13,8
Consultarea la luarea de decizii	45,7
Garantarea împrumuturilor bancare	3,2
Altele	4,3

6 Oportunități de accesare a resurselor financiare

6.1 Instrumente financiare actuale

Până în anii 1990, toate blocurile locative erau administrate fie de organizațiile de stat municipale (locale), fie de cooperativele de construcție a locuințelor, așa-numitele CCL-uri. Problema finanțării întreținerii blocurilor locative nu era relevantă, deoarece aceste structuri erau în majoritatea cazurilor finanțate de către stat sau de către organizațiile, întreprinderile care administrau fondul locativ sau pe lângă care erau constituite CCL-urile.

Tranziția la economia de piață a demarat cu un amplu proces de privatizare în masă a apartamentelor. Odată cu acest proces, a apărut și necesitatea administrării acestor blocuri locative unde o mare parte de apartamente erau privatizate. Prin Legea cu privire la privatizarea fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10.03.1993 a fost prevăzută în legislația Republicii Moldova crearea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate. Odată cu crearea asociațiilor de către proprietarii locuințelor privatizate, au apărut și problemele de întreținere a blocurilor în cauză, precum și finanțarea lucrărilor de reparație.

Fondurile colectate de la membrii asociațiilor nu sunt suficiente pentru realizarea lucrărilor de întreținere a fondului locativ. Ca sursă alternativă pot servi sursele acordate de instituțiile financiare. În prezent, se cunosc mai multe instrumente de finanțare cum ar fi creditare, din surse proprii, donații, ajutoare financiare. Măsura în care ele sunt aplicabile la finanțarea APLP-urilor urmează a fi evaluată. Una din sursele de finanțare cele mai practice rămân a fi în continuare instituțiile bancare.

Instituțiile bancare acordă credite în lei moldovenești și valută străină agenților economici, independent de tipul de proprietate și de formele organizatorico-juridice de activitate.

Creditele se acordă împrumutătorilor solvabili care dispun de surse reale de achitare a creditului, precum și de o asigurare fiabilă a rambursării lui, având o bază comercială contractuală și respectând principiile de rambursabilitate, de folosire conform destinației, garanție, plătitabilitate și exigibilitate a creditului.

Creditele clasice reprezintă finanțare tradițională pentru un termen și un scop bine determinate și se rambursează în rate conform graficului stabilit, în funcție de fluxul mijloacelor bănești al companiei.

Creditele pot fi acordate în funcție de scop, cum ar fi:

- pentru crearea de noi fonduri fixe;
- pentru lărgirea, reutilizarea și modernizarea celor existente: construcție sau procurare, reconstrucție;
- reparația capitală a clădirilor locative și a bunurilor imobile aferente construcției, încăperilor de producție, clădirilor, construcțiilor, terenurilor, utilajelor, mijloacelor de transport și altor active pe termen lung.

Pe lângă creditele clasice, unele instituții bancare acordă și alte tipuri de credite, cum ar fi:

Creditul pentru scopuri investiționale. Scopul acestui tip de credit este crearea de noi fonduri fixe, pentru lărgirea, reutilizarea și modernizarea celor existente: construcție,

reconstrucție, lărgirea încăperilor de producție, clădirilor, construcțiilor, terenurilor, utilajelor, mijloacelor de transport și altor active pe termen lung. Suma maximă a creditului este de regulă 70-75% din suma necesară pentru realizarea proiectului, pe un termen de la 5 ani și mai mult în funcție de tipul proiectului. Creditul poate fi acordat atât în lei moldovenești, cât și în valută străină.

Creditul ipotecar locativ. Scopul acestui tip de credit este construcția sau procurarea, reconstrucția, reparația capitală a clădirilor locative și a bunurilor imobile aferente, în scopul obținerii venitului din vânzarea acestora. Suma poate constitui până la 60% din valoarea devizului total al proiectului - în cazul construcției cu atragerea mijloacelor investitorilor, și până la 70% din valoarea proiectului - în cazul construcției fără atragerea mijloacelor investitorilor. Termenul creditului, în cazul dat, va depinde de termenul stabilit de achitare a locuințelor convenit cu investitorii, dar nu poate depăși 3 ani.

Altfel spus, creditele sunt un produs acordat de instituțiile bancare în valută națională și/ sau străină clienților pentru finanțarea activității curente pe un termen scurt sau mediu. De regulă, creditele sunt acordate cu obligativitatea îndeplinirii următoarelor condiții de către clienți:

- să aibă o situație financiară stabilă;
- să dispună de prognoza principalilor indicatori ai activității sau de un business-plan real al operațiunilor financiare și de producție, care ar convinge cu certitudine instituția bancară de serviciul bun al datoriei;
- să dispună de o asigurare sau combinație de asigurări lichide dintre cele acceptabile de instituția bancară;
- să aibă o sursă stabilă de venit.

Pe piața financiar-bancară a Republicii Moldova, majoritatea instituțiilor bancare realizează aceste tipuri de produse. Principalele instituții bancare care au performanțe la acest capitol sunt: BC „Banca de Economii” SA, BC „Victoriabank” SA, BC „Moldindconbank” SA, BC „Banca Socială” SA, BC „Mobiasbancă” SA și BC „Moldova – Agroindbank” SA.

6.2 Aplicabilitatea instrumentelor financiare către APLP-uri

Piața creditării în Republica Moldova dispune de o perioadă relativ îndelungată și o experiență relativ bogată. Atât creditorii cât și solicitanții de credite sunt „tineri specialiști” în domeniul dat. Rezultatele cercetării sociologice prezentate anterior denotă că APLP-urile, indiferent de mărimea lor, se ciocnesc cu lipsa de capital financiar. O sursă de finanțare ar putea fi instituțiile bancare. La aceste instituții se pot obține bani pentru cumpărarea echipamentelor și tehnicii, pentru a construi o cazangerie sau pentru a efectua alte lucrări de reparație sau construcție.

Accesarea resurselor financiare, inclusiv de către APLP-uri, poate avea loc ținând cont de următoarele aspecte:

1. Potențialul APLP-urilor. Obținerea unui credit este condiționat de următoarele: ce reprezintă asociația, de câți membri dispune, ce capital are, de câți ani activează asociația, de ce teren aferent, încăperi sau tehnică dispune - acestea sunt câteva aspecte care trebuie să fie luate în considerare de APLP-uri. De asemenea, ar fi bine să fie înregistrate și alte date privind activitatea APLP-urilor, de exemplu, cum se implică membrii asociației în gestionarea fondului locativ, cum se soluționează unele probleme majore din cadrul asociației, cum sunt

realizate vărsămintele regulate în fondul de reparație etc. Prin aceste informații APLP-urile trebuie să demonstreze că sunt interesate în obținerea surselor financiare.

2. Tipul de credit (de ce fel de credit are nevoie asociația). Creditele, după cum a fost menționat anterior, pot fi acordate pentru diferite scopuri. APLP-urile au posibilitatea de a accesa credite atât pentru reparații și construcții, cât și pentru procurarea echipamentelor.

3. Rata dobânzii. În cele mai dese cazuri, rata dobânzii și graficul de achitare a acesteia pot fi negociate cu banca.

4. Termenul creditului. De obicei, creditele se împart în 3 categorii: pe termen scurt (până la 1 an), pe termen mediu (până la 3 ani) și pe termen lung (3-5 ani și mai mult). Creditele pentru finanțarea cheltuielilor operaționale se acordă pe un termen de până la un an, iar cele investiționale (pentru procurarea utilajului, executarea diverselor construcții, reparații etc.) - pe termen mediu și lung. Durata creditului poate fi, de asemenea, negociată cu banca.

5. Gajul. Băncile acordă, de regulă, credite sub garanția gajului sau pot accepta și alte modalități de garantare, cum ar fi asigurarea fidejusiunii. În cazul APLP-urilor, trebuie specificat că asociația numai administrează blocul de locuit, ea nicidecum nu este proprietarul. În cazul dat, ar trebui găsită o modalitate de garantare a creditului la bancă, fie că toți membrii asociației garantează privind restituirea creditului, fie blocul are spații auxiliare care pot fi garantate prin gaj.

6. Garanții. Băncile acceptă în contul garanțiilor gajul pe echipamentele achiziționate, polițe de asigurare pentru aceste echipamente, cesionarea contractelor, cum ar fi cele pentru închirierea spațiilor publicitare de pe imobile.

7. Existența unor programe naționale, internaționale. În cazul implementării unor programe internaționale sau naționale de sprijin al APLP-urilor, instituțiile financiare, sub garanții din partea statutului sau a instituțiilor guvernamentale, pot realiza programe ample de finanțare.

Pornind de la cele menționate mai sus, APLP-urile pot accesa resurse financiare de la instituțiile bancare, în special dacă sunt întrunite următoarele condiții:

- creditele sunt utilizate pentru achiziții de echipamente (centrale termice de bloc, lifturi) care pot fi gajate și eventual revândute;
- există consens unanim al membrilor asociației și contrasemnarea contractului de credit;
- obținerea resurselor financiare ipotecând 1-2 apartamente din blocul reabilitat;
- există garanții din partea unor actori guvernamentali și internaționali pentru lansarea unor pachete integrate de asistență tehnică, împrumuturi, garanții și granturi.

6.3 Bariere în calea accesării resurselor financiare

Accesarea resurselor financiare de către APLP-uri de la instituțiile financiare este îngreunată de următoarele bariere:

- APLP-urile din Moldova nu au obținut/ folosit în mod tradițional credite și nu au un istoric al utilizării acestor tipuri de instrumente financiare

- instituțiile finanțatoare nu au o tradiție de finanțare /garanțare a APLP-urilor;
- APLP-urile nu dispun și nu cunosc cum pot asigura obținerea / rambursarea surselor de finanțare de la organizațiile de creditare;
- bariere de tip organizatoric, social și informațional:
 - obținerea consensului tuturor proprietarilor;
 - existența / constituirea fondului de rulment și de reparații;
 - diferențe mari între nivelul veniturilor membrilor asociației;
 - calitatea managementului asociațiilor de locatari.
 - lipsa diseminării informațiilor;
- creditarea APLP-urilor reprezintă o piață potențială de creditare care încă nu este estimată;
- băncile locale nu au o practică și produse care ar satisface într-o măsură oarecare asociațiile de locatari, iar în caz de cerere pot să elaboreze și produse speciale pentru ele;
- majoritatea băncilor au produse tradiționale de creditare, dar până în prezent nu a fost elaborat și propus un produs special de creditare pentru APLP-uri.

Toate aceste bariere condiționează faptul că APLP-urile nu sunt interesate în accesarea resurselor financiare de la instituțiile bancare naționale.

Analiza disponibilității accesării creditelor de către APLP/ ACC-uri de la instituțiile financiar-bancare denotă că:

1. În prezent instituțiile financiar – bancare nu fac distincție între APLP/ ACC-urilor și orice altă persoană juridică, agent economic sau întreprindere. Față de persoanele juridice există un set întreg de criterii pentru oferirea creditului. Dacă un potențial APLP/ ACC corespunde acestor criterii, atunci există toate premisele ca să obțină mijloacele financiare solicitate. În caz contrar, creditul nu poate fi accesat.
2. În lipsa unor politici de susținere din partea statutului sau a autorităților publice locale instituțiile financiar-bancare nu au elaborat și nu dispun de un pachet de produse creditare sau programe speciale de finanțare a APLP/ ACC-urilor.
3. Conform datelor sondajului de opinie, 42% din APLP-uri dispun de spații locuibile sau nelocuibile care ar putea fi utilizate în calitate de gaj pentru obținerea creditelor. Însă statutul juridic al acestor spații nu este clarificat, deoarece în majoritatea absolută a cazurilor nu a fost finisat procesul de transmitere – legalizare a proprietății/ posesiei acestui patrimoniu către APLP-uri.

7 Recomandări de politici și intervenții

Îmbunătățirea managementului fondului locativ în Republica Moldova, în general, și a celui gestionat de APLP/ ACC-uri, în particular, necesită existența unui mediu adecvat de funcționare și a unei viziuni clare privind perspectivele acestei forme de administrare. În prezent este creat cadrul juridic de bază, instituțional și procedural necesar pentru activitatea APLP/ ACC-urilor. Dar cercetările realizate au identificat unele bariere și probleme care stau în calea perfecționării activității acestor structuri și fac dificilă coabitarea lor cu alte forme de administrate a fondului locativ.

Rezultatele prezentului studiu denotă că problematica curentă a activității APLP-urilor sub aspect fundamental necesită lichidarea câtorva carențe esențiale care se referă la: (i) capacitatea administrativă și de management financiar a APLP-urilor; (ii) modul de organizare și divizare a APLP-urilor; (iii) modul de definire a proprietății și a componenței activelor APLP-urilor.

Prin urmare, cu cât abordarea conducerii APLP-urilor va fi mai proactivă, flexibilă și profesională, cu atât acestea vor avea succese mai mari. Totodată, este clar că categoriilor de APLP-uri cu spații prea mari le este foarte greu să administreze aceste unități, fapt ce duce la ineficiență, pe de altă parte, pentru asociațiile cu spații prea mici și număr de contribuabili puțini, sumele colectate sunt insuficiente pentru îmbunătățiri majore și activități productive.

Pentru îmbunătățirea managementului fondului locativ gestionat de APLP/ACC-urilor și soluționarea problemelor identificate este necesară aplicarea de politici și intervenții, care pot fi grupate pe 3 direcții principale:

- 1. Intervenții în cadrul legal, regulatoriu și de politici.**
- 2. Consolidarea cadrului instituțional.**
- 3. Îmbunătățirea managementului economico-financiar, a capacităților de marketing și atragere a fondurilor.**

7.1 Intervenții în cadrul legal, regulatoriu și de politici

1. Aprobarea proiectului Legii cu privire la locuințe (adoptat de Parlament în prima lectură), prin care să fie reglementate inclusiv stabilirea normativelor și standardelor de calitate a locuinței, stabilirea condițiilor de reconstrucție a locuințelor și încăperilor nelocuibile din blocurile locative.
2. Modificarea prevederilor Codului fiscal, Titlul III, art. 103 referitor la scutirea de TVA pentru lucrările de: reabilitare a blocurilor de locuit, reabilitare a blocurilor de locuit unde are loc mansardarea, înlocuirea blocurilor locative uzate.
3. Modificarea prevederii alineatului 4, art. 16 al Legii condominiului în fondul locativ prin reglementarea dreptului membrilor de a răspunde solidar pentru obligațiile asociației.
4. Modificarea art. 12 al Legii energeticii nr. 1525-XII din 19.02.1998 și reglementarea clară a încheierii contractelor directe între furnizori și consumatori de energie termică.

5. Aprobarea Regulamentului privind modul și cota de participare la reabilitarea blocurilor de locuit învechite.
6. Elaborarea și aprobarea Legii privind modalitatea de creditarea a APLP-urilor.
7. Elaborarea Legii privind „Fondul de economii și împrumut al APLP-urilor” în baza studiului de fezabilitate.
8. Elaborarea regulamentului de funcționare a Fondului și reglementarea activității de creditare.
9. Aprobarea la nivelul autorităților publice locale a unor decizii care ar delimita mai clar responsabilitățile între administrația publică locală, proprietarii de locuințe, gestionarii fondului locativ și furnizorii de servicii comunale, inclusiv cu stabilirea unor reguli mai clare privind exploatarea tehnică a fondului locativ și salubritatea teritoriului aferent caselor de locuit.
10. Elaborarea și aprobarea Regulamentului privind atestarea persoanelor fizice pentru obținerea dreptului de a exercita funcțiile de gestionar al fondului locativ, inclusiv a criteriilor minime de capacitate conform cărora un administrator își poate exercita funcțiile.
11. Elaborarea și aprobarea Regulamentului privind procedura de acumulare a cotizațiilor obligatorii de la locatari pentru efectuarea lucrărilor de întreținere și reparație a blocurilor de locuit.
12. Prevederea în legislație a trecerii spațiilor nelocuibile, pereților exteriori și acoperișurilor clădirilor, teritoriilor aferente gestionate de către APLP-uri la balanța APLP-urilor.
13. Concretizarea în legislație a cazurilor în care se aplică scutiri și facilități acordate ca rezultat al unor investiții majore sau activități de altă natură din partea membrilor asociațiilor în scopul îmbunătățirii condițiilor locative pe spațiile comune.
14. Elaborarea și aprobarea la nivelul național și local a unor politici și programe de susținere a APLP/ ACC-urilor, inclusiv cu posibilitatea participării în cadrul programelor de finanțare internațională.

7.2 Consolidarea cadrului instituțional

1. Acordarea asistenței juridice și consultative APLP-urilor în clarificarea statutului juridic al încăperilor nelocuibile, care ar putea fi o sursă suplimentară de venit pentru APLP/ ACC-uri și servi ca gaj în cazul accesării de credite de la instituțiile financiare.
2. Elaborarea unui studiu larg pentru determinarea impactului dimensiunilor APLP-urilor și identificarea unei dimensiuni optime a APLP-urilor, pentru a prevedea în legislația privind APLP-urile aplicarea regulii mijlocului de aur în divizarea APLP-urilor și atribuirea lor a unui anumit volum de spații pentru gestionare, care să nu prejudicieze eficiența activității acestora.
3. Revizuirea normelor de suprafața maxim permisă pentru gestionare de către gestionarul fondului locativ (APLP/ ACC), în baza criteriilor de eficiență economică și de calitate a serviciilor.
4. Elaborarea și aprobarea la nivel național și local a programelor de instruire, stagiere și testare a președinților de APLP/ ACC, pentru a asigura gestionarea eficace a resurselor disponibile.

5. Elaborarea și aprobarea de către autoritățile publice locale a nomenclatorului de servicii de consultanță gratuită, de care pot beneficia APLP /ACC-urile.
6. Rectificarea regulamentului Direcției locativ-comunale și amenajare, care ar permite secției audit și control efectuarea, la solicitare, a auditului activității APLP/ ACC-urilor.
7. Organizarea seminarelor de informare/ instruire pentru managerii de APLP/ ACC organizate de către specialiștii din domeniul financiar bancar
8. Elaborarea unui mecanism transparent, în bază de concurs de cereri, de solicitare a unor resurse bugetare pentru renovarea edificiilor.

7.3 Îmbunătățirea managementului economico-financiar, a capacităților de marketing și atragere a fondurilor

Întărirea capacității conducătorilor APLP-urilor în managementul economico-financiar, prin:

1. Elaborarea lucrării „Ghidul Managerului APLP-urilor” cu includerea detaliată a metodelor organizării eficiente a unei APLP cu axare pe problemele de management, marketing și atragere a fondurilor.
2. Elaborarea și organizarea cursurilor de instruire în managementul APLP-urilor separat pe module:
 - a. managementul economico-financiar
 - b. marketingul APLP-urilor
 - c. atragerea fondurilor de către APLP-urilor
3. Elaborarea și organizarea seminarelor de diseminare a bunelor practici de peste hotare și promovarea noilor modele de management al APLP-urilor.

Întărirea capacităților de marketing a conducătorilor APLP-urilor, prin:

1. Elaborarea unui studiu de fezabilitate privind identificarea și lansarea unor servicii prestate de către APLP-uri contra cost.
2. Elaborarea unui web site a Consiliului Municipal al Asociațiilor Proprietarilor de Locuințe Privatizate.
3. Elaborarea hărții APLP-urilor cu indicarea spațiilor nelocative disponibile pentru a fi date în chirie pentru mediul de afaceri.
4. Amplasarea hărții APLP-urilor pe site-ul propriu și pe paginile web vizitate de către companiile private.
5. Organizarea concursului anual „Cea mai performantă APLP a anului” cu decernarea de premii bănești din „Fondul de economii și împrumut” pentru realizarea obiectivelor ulterioare.

Întărirea capacității conducătorilor APLP-urilor de atragere a fondurilor, prin:

1. Elaborarea studiului de fezabilitate privind înființarea „Fondului de economii și împrumut al APLP-urilor” în calitate de organizație asociativă de finanțare a lucrărilor de reparație a APLP-urilor .
2. Înființarea „Fondului de economii și împrumut al APLP-urilor”.
3. Facilitarea comunicării regulate a APLP-urilor și băncilor în privința necesității în surse financiare și posibilități de creditare.
4. Înființarea unui grup consultativ de microfinanțare a APLP-urilor format de experți în domeniu, pentru susținerea APLP-urilor la contractarea de credite sau conlucrarea cu Fondul de economii și împrumut al APLP-urilor.
5. Elaborarea ghidului „Soluții de microfinanțare pentru APLP-uri”.

Încheiere

Rezultatele cercetării teoretico-practice și sociologice denotă următoarele concluzii:

1. Crearea APLP-urilor a demarat ca o necesitate de îmbunătățire a gestionării fondului de locuit, dar experiența funcționării acestor instituții denotă că activitatea lor necesită a fi mult îmbunătățită prin intervenții la nivel de politici specifice, modificări ale cadrului legal și regulatoriu, consolidare a capacităților instituționale, de management, atragere a investițiilor și marketing.
2. Cadrul legislativ-normativ care reglementează gestionarea sectorului locativ a fost elaborat într-o perioadă scurtă, ceea ce a condiționat strecurarea unor lacune și neajunsuri în reglementarea aspectelor ce țin de: dreptul de proprietate al asociațiilor asupra terenurilor și a altor bunuri imobile și mobile, gajarea proprietății aflate în condominiu, relațiile cu APL și furnizorii de servicii, modalitățile de finanțare a întreținerii, reparației și amenajării spațiului comun și a teritoriilor aferente, atestarea administratorilor etc.
3. La nivelul autorităților publice locale există cadrul instituțional necesar pentru asistarea și coordonarea activității APLP/ ACC-urilor. În cele mai dese cazuri, relațiile de colaborare dintre autorități și asociații sunt satisfăcătoare. Totodată, este solicitată implicarea mai activă a autorităților în susținerea informațională, consultativă și financiară.
4. În prezent, instituțiile financiar-bancare nu fac distincție între APLP/ ACC-uri și orice altă persoană juridică, agent economic sau întreprindere, nu au produse specializate pentru astfel de clienți, ceea ce limitează accesul la credite. Deși mai mult de jumătate din APLP/ ACC-uri dispun de patrimoniu care ar putea fi utilizate în calitate de gaj pentru obținerea creditelor, imperfecțiunile legale și nefinisarea procesului de transmitere a patrimoniului către asociații reduc posibilitatea de accesare a creditelor. De asemenea, la nivel național și local, lipsesc politicile de garantare și susținere a finanțării lucrărilor de întreținere a fondului locativ. Totodată, aproximativ 60% din APLP/ ACC-uri dispun de suprafețe nelocuibile, dar nu au capacitate de a utiliza activele disponibile, din cauza nefinisării procesului de transmitere în gestiune a imobilului și înregistrare la oficiul cadastral.
5. Mai mult de 80% din președinții APLP/ ACC-urilor nu dispun de pregătirea necesară gestionării fondului de locuințe și nu dispun de oportunități de instruire. De asemenea, managerii APLP/ ACC-urilor nu au experiență de colaborare cu instituțiile financiare. În plus, în multe cazuri, evidența financiară se realizează cu abateri de la legislația în vigoare. Achitarea pentru servicii într-un sfert de cazuri nu se realizează prin intermediul instituțiilor bancare.
6. Bugetul de care dispun APLP/ ACC-urile nu permite angajarea specialiștilor din domeniile: tehnico-ingineresc, juridic, financiar. De asemenea, cheltuielile pentru renovarea edificiilor sunt suportate în totalitate de către locatari, implicarea autorităților municipale fiind minimă.
7. În domeniul managementului economico-financiar al APLP-urilor se constată o capacitate scăzută a controlului creanțelor și colectării lor, o valorificare insuficientă a posibilităților de acumulare a veniturilor din surse externe, o administrare ineficientă a activelor, o gestionare nerațională a cheltuielilor. Desigur, aceste probleme se datorează nu doar capacității scăzute a președinților asociațiilor în gestiunea APLP-urilor, mai mult la bază stau probleme de sistem provenind din neconcordanțe și omisiuni ale unor aspecte importante în reglementarea acestui domeniu în întregime. Este necesar, de asemenea, de eliminat problema disconfortului economic produs de dimensionarea neadecvată a APLP-urilor.

8. Capacitatea de marketing a APLP-urilor suferă, de asemenea, atât din cauze interne cât și externe. Pe de o parte, orizontul îngust al președinților APLP-urilor în domeniul vânzărilor, adăugându-se, pe de altă parte, neconcordanțele de sistem care îngustează și mai mult posibilitatea de manevră reduc practic la zero orice încercare de a realiza venituri prin prestarea diverselor servicii, cea mai acută problemă fiind imposibilitatea de a oferi spații nelocuibile în chirie.
9. Din punct de vedere financiar, băncile sunt disponibile să ofere credite către APLP, deși nu dispun de produse speciale. Oricum, produsele existente pot fi ajustate pentru activitatea APLP-urilor în mod individual, dar intervin iarăși problemele interne de incapacitate financiară și de management financiar și problemele de cadru, adică lipsa unei scheme în legislație care ar stipula modalitatea de accesare a creditelor de către APLP-uri. În același timp situația spațiilor nelocuibile care nu sunt în proprietatea APLP-urilor reprezintă o gravă problemă privind contractarea unui credit cu gajarea lor.
10. Prin urmare, cu cât abordarea conducerii APLP-urilor va fi mai proactivă, flexibilă și profesională, cu atât acestea vor avea succese mai mari. Totodată, este clar că acele categoriile de APLP-uri care au spații prea mari întâmpină dificultăți în administrarea acestor unități, fapt ce duce la ineficiență, iar pe de altă parte, pentru asociațiile cu spații prea mici și număr de contribuabili puțini, sumele colectate sunt insuficiente pentru îmbunătățiri majore și activități productive.

Practici de succes

Îmbunătățirea infrastructurii interne, APLP nr. 59/99

Rezumat. Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 50/99, administrator Vladimir Haiut Manager, a realizat un proiect de îmbunătățire a sistemului de încălzire, apă rece și apă caldă în unul din cele 3 blocuri ale Asociației. Obiectul proiectului a fost blocul de 4 etaje cu 3 scări de pe strada Ștefan cel Mare nr. 128A, municipiul Chișinău. Acesta are 32 de apartamente, 25% (8) din care sunt locuite de familii cu venituri mici, majoritatea pensionari și familii numeroase.



În 2004, la Adunarea Generală a APLP-ului s-a hotărât să se schimbe sistemul intern de livrare a energiei termice, apei calde și reci. Pe parcursul anilor 2004-2005, au fost înlocuite țevile vechi cu țevi noi din polipropilen, ceea ce a contribuit la reducerea pierderilor în rețea până la indicele de 0%. Proiectul a încercat să rezolve problema reducerii pierderilor din rețea, îmbunătățirea confortului din casă, reducerea facturilor și mărirea ratei de colectare a plăților.

Problemele care au determinat locatarii să implementeze proiectul au fost:

- 2 țevi verticale nu funcționau înainte de începerea proiectului. Locatarii nu primeau căldură deoarece țevile nu funcționau;
- autoritățile locale nu au avut grijă înainte de darea în exploatare a blocului de locuit de rețelele infrastructurii interne, iar furnizorii ofereau servicii doar în cazul rețelilor externe ale blocurilor și nu aveau nici o responsabilitate pentru rețelele interne ale clădirilor;
- sistemul intern de țevi era vechi de 35 de ani, ruginit, nefuncțional;
- pe de altă parte, APLP-ul nu avea resursele financiare necesare pentru a efectua reparațiile, deoarece legile care reglementează susținerea APLP-urilor în crearea bugetului propriu nu funcționează;
- publicitatea care ar putea fi o sursă bună pentru crearea bugetelor nu este o chestiune reglementată de lege și nu funcționează;
- APLP-ul nu primește compensații de la furnizor pentru căldură, apă și întreținerea sistemului. De asemenea, cele 2,5% din facturile colectate, care trebuie să fie rambursate de către furnizor administratorilor pentru munca lor cu locatarii, nu sunt achitate.

Întrucât această situație a devenit insuportabilă, apa din robinete erau murdară din cauza țevilor ruginite, iar autoritățile locale nu ofereau nici un suport, APLP-ul a hotărât să îmbunătățească situația prin implementarea proiectului descris în continuare.

Țevile de metal, vechi de 35 de ani, au fost înlocuite cu țevi noi de polipropilen după cum urmează:

- pentru apa rece, au fost cumpărate țevi cu diametrul de 40 și 32 mm și țevile verticale din fiecare apartament au fost înlocuite. Supapele au fost înlocuite cu altele noi din oțel;
- pentru apa caldă, 65 metri de țevi vechi au fost înlocuite cu țevi de polipropilen cu diametrul de 25 mm;
- în cazul sistemelor de încălzit din subsol, țevile vechi de metal au fost înlocuite cu țevi noi de polipropilen cu diametrul de 25-57 mm și cu 12 țevi verticale din fontă cu lungimea de 18 metri fiecare.

Costul proiectului: 76 mii de lei.

Sursele de finanțare:

- o contribuție de 40% din bugetul APLP-ului, surse colectate din darea în chirie a spațiilor nelocuite;
- banii colectați de la locatari pentru întreținerea blocului;
- aproximativ 10 mii de lei au fost colectați în baza unui contract de împrumut dintre administratorul APLP-ului și cei mai înstăriți locatari ai APLP-ului. APLP-ul trebuie să întoarcă banii pe parcursul a doi ani. Dobânda acestui împrumut nu a fost schimbată.

Rezultate:

- economii la energie de 20%;
- colectarea facturilor la apă în proporție de 100%;
- lipsa pierderilor în sistemul intern de livrare a căldurii, apei calde și reci;
- mai mult confort, de la 15 la 18-20 de grade. Noul sistem oferă temperaturi stabile;
- apa caldă de 50-60 grade livrată de distribuitor rămâne aceeași în sistemele interne ale blocului;
- totuși facturile nu s-au redus cu 20%, deoarece într-un singur sezon 4 apartamente s-au deconectat de la sistem, întrucât proprietarii și-au instalat boilere individuale cu gaz. Unul dintre motive este că serviciile de livrare a căldurii nu s-au dovedit a fi de nădejde anul precedent și locatarii și-au pierdut încrederea în distribuitor.

Lecții învățate:

- nivelul confortului din apartamente poate crește dacă condițiile tehnice ale rețelelor interne sunt bune;
- Este importat de folosit materiale care asigură eficiență energetică (*EE materials*), pentru a reduce cheltuielile, care sunt până la urma suportate de locatari;
- Modificarea sistemelor interne prin instalarea supapelor oferă administratorilor o unealtă tehnică în plus pentru a lupta cu rău platnicii.

Pentru informații suplimentare:

Vladimir Haiut, Administrator APLP nr. 59/99, Chișinău, bdul. Ștefan cel Mare nr. 128a, telefon: +373 22 210 895.

Îmbunătățirea sistemului de administrare a casei departamentale, APLP nr. 51/294

Rezumat. APLP-ul a fost instituit în anul 2000 și are în componența sa 70 de apartamente. Inițiativa de creare a APLP-ului a avut ca scop stabilirea clară a responsabilităților față de prestatorii de servicii și asigurarea integrității rețelelor ingineresti ale blocului locativ. Până la momentul de constituire a APLP-ului, blocul locativ a fost spațiu locativ departamental al întreprinderi „Agrotehnica-Invest”.

Necesitatea creării APLP-ului a apărut în urma acumulării datoriilor față de furnizorii de utilități, pe care întreprinderea „Agrotehnica” nu le plătea la timp și blocul locativ era amenințat să fie deconectat de la sursele de energie termică, electricitate, apă. Evidența până în 2004 era defectuoasă și, din cauza răuplatnicilor, au fost acumulate datorii față de furnizori.

Capacitate de gestionare:

Plata serviciilor de deservire a blocului locativ este de 70 bani/m² de suprafață locativă, iar pensionarii și invalizii achită 50 bani/m².

Suma colectată lunar de la locatari este de 2100 lei.

Remunerarea muncii personalului de deservire este următoarea:

- administrator - 600 lei;
- contabil - 400 lei;
- măturător - 200 lei.

Administratorul actual al asociației activează din anul 2004.



Problemele care au determinat locatarii să inițieze crearea APLP-ului:

- lipsa contractelor directe cu furnizorii de servicii;
- datorii la plata serviciilor din partea locatarilor în sumă de 64 934 mii lei: deservirea blocului - 2134 lei, energia termică - 57 000 lei, apa potabilă - 5800 lei;
- proprietari care nu doresc să achite datoriile istorice.

Activități realizate: În anul 2004 a fost realizată reparația rețelelor electrice și încheierea contractelor individuale pentru consumul energiei electrice cu compania „Union Fenosa” SA. Costul lucrărilor a fost suportat de către locatari, care au contribuit cu 800 de lei fiecare apartament. Lucrările de renovare a rețelelor în interiorul casei au fost realizate de către distribuitorul de energie electrică. Colectarea contribuției a decurs cu greutate, deoarece 25 apartamente nu au fost de acord să aloce mijloace și au rămas fără energie electrică. După o perioadă de 1 an majoritatea proprietarilor au încheiat contracte directe cu distribuitorul de energie electrică. Proprietarii și arendașii a patru apartamente, care au avut datorii în sumă

totală de 46600 lei, au fost acționați în judecată și ca urmare au fost diminuate la jumătate datoriile. Ajutor în micșorarea datoriei îl acordă consiliul casei.

Rezultate:

- asigurarea evidenței consumului de servicii pentru fiecare apartament;
- reducerea datoriilor față de furnizori;
- stabilirea relațiilor contractuale cu toți prestatorii de utilități.

Activități de perspectivă: Următoarele activități țin de reparația acoperișului, rețelei de canalizare, rețelei de apă potabilă. Urmează să fie încheiate contracte individuale cu toți prestatorii de utilități.

Parte componentă a blocului locativ este o încăpere anexă, în incinta căreia a fost o unitate de comerț, care în prezent nu activează și este într-o stare tehnică nesatisfăcătoare. Încercările de a privatiza această încăpere au eșuat pe motivul lipsei investitorului care ar dori să preia această încăpere și să organizeze o activitate comercială. Reactivarea unității economice ar mări acumulările lunare pentru deservirea blocului.

În prezent problema cea mai complicată ține de reparația acoperișului. Costul lucrărilor este de aproximativ 200 mii lei. A fost inițiată posibilitatea de construcție a mansardei, deoarece inițial blocul locativ urma să fie construit cu 9 etaje, dar actualmente are 5 niveluri. Au demarat procedurile de solicitare a expertizei tehnice a blocului locativ. Pentru construcția mansardei au votat 98% din locatari.

Au fost inițiate acțiuni în vederea construcției unui etaj suplimentar.

Pentru informații suplimentare:

Jdanov Valentina, Administrator, APLP nr. 51/294, Chișinău, șos. Muncești nr. 814, tel.: +373 22 526 327.

Creșterea confortului locuirii, APLP nr. 51/413

Rezumat: APLP-ul nr. 51/413 a fost înființat la 17 decembrie 2002. Anterior, blocul locativ era parte componentă a CEL-lui subordonat Ministerului Transportului și Comunicațiilor. În acea perioadă, blocul se afla într-o stare deplorabilă la toate capitolele.

Problemele care au determinat locatarii să implementeze proiectul au fost:

Problemele blocului locativ cele mai mari cu SEL-ul



s-au început de la așa-zisele datorii istorice, care erau periodic incluse în facturile de plată. Deși majoritatea locatarilor își cumpăraseră recent apartamente în blocul dat, fără nici o datorie la plățile comunale, peste un an s-au pomenit toți datornici.

Locatarii au încercat să rezolve situația, prin diferite scrisori adresate SEL-lui și Ministerului Transportului și Comunicațiilor, în urma cărora veneau reprezentanții ambelor instituții la discuții, dar nimic nu se soluționa, locatarii rămânând în continuare în situația de a achita facturile incorecte. Penultima dată când locatarii au fost impuși să achite așa-zisele datorii, funcționarii de la SEL au dat asigurări că aceasta este cea din urmă datorie. Însă nu a fost să fie așa, nu după mult timp, a parvenit o factură cu o sumă debitoare de circa 18 mii lei la energia electrică. Locatarii au înțeles că situația nu se va ameliora până când nu vor acționa mai prompt.

În acel moment s-au copt toate premisele pentru înființarea APLP-ului. Printr-o scrisoare colectivă Viorica Harea a fost împuternicită de către locatarii blocului să reprezinte drepturile locatarilor. Împreună cu șeful SEL-lui au mers la „Union Fenosa” SA, unde au obținut confirmare în scris că datoria nu aparține locatarilor. În continuare, blocul locativ a refuzat ca SEL-ul să mai reprezinte interesele locatarilor și și-au asumat responsabilitatea de a perfecta toate actele necesare pentru a coopera direct cu prestatorii de servicii.

Pe lângă toate acestea, erau încă un șir de alte probleme care necesitau o urgență în soluționare. Cea mai complicată era problema privind gazificarea blocului locativ. Era una foarte costisitoare, de circa 1000 dolari SUA pentru fiecare apartament și foarte anevoioasă din punct de vedere tehnic și organizatoric. La momentul inițial, s-a ales grupul de specialiști, care urmau să efectueze lucrările și care și-au asumat responsabilitatea în baza unui contract încheiat cu APLP-ul.

Însă nu puteau fi folosite sistemele de încălzire din cauza unei presiuni foarte mici la apă. Țevile de apă și canalizarea erau foarte învechite, ruginite și practic toată apa care trebuia să vină în apartamente se pierdea în rețea. Astfel, s-a format un teren mlăștinos chiar în jurul blocului. Au fost contactați responsabilii de la Regia „Apă-Canal” pentru a rezolva problema, dar aceștia nu au întreprins nimic din lipsa de resurse financiare prevăzute pentru astfel de lucrări.

Locatarii au decis să suporte toate cheltuielile. A fost format un grup de lucru, după care au solicitat ajutorul specialiștilor de la „Apă-Canal”. După finalizarea lucrărilor din exterior, toți locatarii și-au schimbat țevile de apă în apartamente, și-au instalat contoare noi și s-a instalat un contor comun pe casă. Aprovizionarea cu apă a fost reluată fără incidente, iar presiunea a fost bună.

Un alt sector problematic a fost cel energetic. Zilnic se realizau deconectări de la alimentarea cu energia electrică. Contoarele erau învechite, firele electrice erau instalate haotic, periclitând siguranța locatarilor. Astfel, s-a aprobat hotărârea privind proiectul de renovare a sistemului de alimentare cu energie electrică.

În primul rând, s-a apelat la compania „Union Fenosa” SA pentru a recomanda specialiștii necesari și care să-și asume responsabilitatea până la darea în exploatare a rețelei. Pe contul locatarilor au fost procurate toate materialele necesare și au fost remunerați specialiștii. Astfel, au fost schimbate și redirecționate corect firele electrice, s-a instalat un sistem de comutare nou, un contor nou comun, precum și contoarele din apartamente. În prezent, situația de alimentare cu energie electrică este normală.

Pe lângă toate acestea, au fost întreprinse și alte lucrări de reparație a blocului. Au fost tencuiți și vopsiți pereții din coridor, scările au fost renovate, s-a instalat teracotă pe podeaua de la etajul întâi și se intenționează să înceapă lucrările și pentru etajul doi. În curte, s-a amenajat un mic teren de joacă pentru copii, un scrânciob și scaune, s-a reparat trotuarul, iarba este îngrijită permanent de locatari.

Rezultate:

- asociația nu are datorii la prestarea serviciilor;
- nu au loc sistări neplanificate ale utilităților;
- este clar delimitată responsabilitatea locatarilor, APLP-ului și prestatorilor de servicii.

Activități de perspectivă: Următoarea activitate ține de renovarea acoperișul blocului. El este, de asemenea, învechit și reparat doar pe alocuri, dar care necesită o reparație capitală. Adresările la Pretura Botanica cu un demers în acest sens nu au adus nici un rezultat, deoarece nu sunt prevăzuți bani pentru astfel de lucrări. De asemenea, fațada casei urmează a fi renovată, pentru a asigura eficiența termică a blocului. Cât privește iluminarea cartierului și reparația drumurilor din jurul blocului este o problemă, care urmează a fi rezolvată în cooperare cu autoritățile locale.

Lecții învățate:

- resursele de la locatari pot fi mobilizate când sunt formulate transparent sarcinile și distribuite cheltuielile;
- relațiile cu prestatorii de servicii trebuie să fie precis stabilite în contracte bilaterale;
- gestionarea resurselor APLP-urilor trebuie realizate în mod transparent și eficient.

Pentru informații suplimentare:

Viorica Harea, Președinte APLP nr. 51/413, Chișinău, sos. Muncești nr. 145/2, tel. +373 22 535 602.

Construcția mansardei blocului locativ, APLP nr. 51/173

Rezumat: APLP nr. 51/173 a fost creată în anul 1998 și include 12 blocuri locative.

Date generale:

Plata lunară pentru deservirea blocului este de 1 leu/m². Acumulările lunare pentru întreținerea blocurilor locative sunt de aproximativ 20 mii lei.

Personal angajat:

- Președinte - 1
- Contabil - 1
- Lăcătuși - 2
- Lucrători de igienă - 6



În anul 2005, în blocul locativ administrat de APLP au început lucrările pentru construcția unui etaj suplimentar, deoarece era deteriorat acoperișul. Perioada de lucru cu populația a durat mai mult de jumătate de an.

După obținerea acceptului locatarilor de a iniția lucrările de construcție a unui etaj suplimentar, au fost realizate lucrările de proiectare, care au fost suportate de către investitor.

Activități realizate: Îndeplinirea lucrărilor a fost realizată din contul vânzării suprafețelor construite (20 de apartamente). Apartamentele proiectate au fost propuse pentru a fi cumpărate prioritar de către locatari, după care au fost oferite spre vânzare liberă. Prețul de vânzare a fost de 450 euro m². Ca urmare, 40% din apartamente au fost cumpărate de către locatari. Suplimentar la construcția apartamentelor au fost renovate balcoanele la toate etajele.

Rezultate:

- a fost mărită suprafața de gestiune a fondului de locuințe;
- au fost economisite resurse necesare renovării acoperișului;
- au fost renovate balcoanele la toate etajele;
- a fost obținută o experiență pozitivă de renovare a infrastructurii edilitare.

Casa de ajutor reciproc: Lucrările de reparație a infrastructurii blocurilor locative se realizează după un plan de lucrări elaborat în funcție de necesitățile prioritare.

Resursele acumulate de la toate blocurile sunt direcționate la câteva blocuri și se rezolvă probleme majore, în limita sumelor acumulate. Astfel, APLP-ul are posibilitatea să mobilizeze resurse proprii, fără să apeleze la instituții financiare.

Împrumut de la persoanele fizice. Pentru acoperirea cheltuielilor legate de reparația acoperișurilor se practică împrumutul de la persoanele fizice, care suportă din surse proprii cheltuielile pentru materiale și lucrări. În conformitate cu contractul de împrumut încheiat între APLP și locatar, sursele financiare sunt restituite după un grafic de rambursare stabilit de ambele părți, fără perceperea comisionului pentru utilizarea surselor financiare.

Pentru informații suplimentare:

Poltavcenco Ala, Președintele APLP nr. 51/173, str. Trandafirilor nr. 29/1, Chișinău, tel. + 373 22 638 169

Abrevieri

ACC – Asociație de Coproprietari în Condominiu

AMIC – Agenția Municipală de Ipotecă din Chișinău

ANRE – Agenția Națională pentru Reglementări în Energetică

APL – Administrația publică locală

APLP – Asociație a Proprietarilor de Locuințe Privatizate

CCL – Cooperativă de Construcție a Locuințelor

CM APLP – Consiliul Municipal al Asociațiilor Proprietarilor de Locuințe Privatizate

DCC – Direcția Construcției Capitale

DGLCA - Direcția Generală Locativ-comunală și Amenajare a Consiliului Municipal Chișinău

GFL – Gestionarul Fondului Locativ

HG – Hotărâre de Guvern

IDU – Institutul de Dezvoltare Urbană

IMGFL – Întreprindere Municipală de Gestionare a Fondului Locativ

MBV – Marja Brută a Vânzărilor

RLA - Rata Lichidității Absolute.

ROA – Return on Assets - Rentabilitatea Activelor

URACC „Gestionarul” - Uniunea Republicană a Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu „Gestionarul”

Glosar

Active - din punct de vedere financiar, activele reprezintă valori economice, bunuri în care s-a investit; totodată, din punct de vedere economic, ele reflectă modul de întrebuințare a capitalului. Activele sau bunurile diferă după gradul lor de lichiditate și astfel se împart în active fixe (bunuri materiale cu o durată de exploatare lungă) și active circulante (bunuri materiale cu o durată de exploatare scurtă, stocuri, mărfuri în proces de fabricare, creanțe, mijloace bănești ș.a.); mijloacele bănești sunt respectiv cele mai lichide active.

Creanțe – drepturi patrimoniale ale persoanelor fizice sau juridice (creditori) asupra altor persoane fizice sau juridice (debitori) de executare a unor obligațiuni, restituire de bunuri sau sume de bani. În cazul APLP-urilor, creanțele reprezintă datoriile locatarilor sau membrilor asociației față de APLP-uri.

Costul vânzărilor – în sens economic, reprezintă expresia în bani a eforturilor depuse de o societate pentru comercializarea bunurilor sau serviciilor. În cazul APLP-urilor sunt cheltuielile aferente activităților de prestare a serviciilor către locatari sau către părțile terțe.

Lichiditate – capacitatea unei societăți de a-și plăti obligațiunile la termen. Bunurile și mijloacele materiale sau nemateriale ale unei societăți pot valora mai mult decât valoarea datoriilor acesteia, lichiditatea sa este deci cu atât mai mare cu cât mai rapid societatea va reuși să transforme aceste bunuri în bani, în cazul în care este nevoie de a-și onora urgent obligațiile.

Marja Brută a Vânzărilor – indicator economico-financiar de profitabilitate, care se determină ca raport între profitul brut din vânzări și cifra de afaceri reflectat ca valoare procentuală. O scădere a procentului poate scoate în evidență faptul că societatea nu este capabilă să își controleze costurile de producție sau să obțină prețul de vânzare optim.

Profit brut – diferența dintre încasările totale și totalul de cheltuieli ale unei societăți.

Profit net – diferența dintre profitul brut, impozitele și dividendele pentru acționari.

ROA –Rentabilitatea Activelor (în engleză Return on Assets) se determină ca raportul dintre profitul net obținut de către companie și valoarea activelor totale utilizate. Această rată arată eficiența utilizării capitalului total disponibil, fără a lua în considerare ponderea resurselor proprii și a celor atrase. Prezintă importanță mai mult pentru utilizatorii interni ai informației (managementul firmei) și mai puțin pentru cei externi.

Rata Lichidității Absolute – mai este numită și rată a lichidității imediate sau testul acid. Indicator economico-financiar care reflectă capacitatea societății de a-și achita imediat datoriile.

Vânzări – în cazul APLP-urilor, vânzările provin, de regulă, din cotizațiile membrilor în baza cărora sunt prestate servicii de întreținere a blocului și administrare, însă ca sursă de venit vânzările nu se limitează doar la prestarea serviciilor către locatari, ci și la orice alte persoane fizice sau juridice prin închirieri de spații și suprafețe etc.

Lista Figurilor

Figura 1. Valoarea activelor totale, MDL.....	26
Figura 2. Valoarea creanțelor, MDL	27
Figura 3. Structura cheltuielilor APLP-urilor, %	28
Figura 4. Costul vânzărilor, MDL	29
Figura 5. Analiza factorială a costurilor	29
Figura 6. Vânzări, MDL	31
Figura 7. Marjă Brută, %.....	31
Figura 8. Rata lichidității absolute.....	32
Figura 9. Rentabilitatea activelor, %	32
Figura 10. Prezentare cumulată a indicatorilor financiari	33
Figura 11. Schema cauză-efect a dificultăților financiare ale APLP-urilor	34
Figura 12. Distribuția GFL-urilor după suprafața locuibilă aflată în administrare, %	36
Figura 13. Distribuția GFL-urilor după suprafața nelocuibilă aflată în administrare, %	37
Figura 14. Statutul administratorului.....	37
Figura 15. Perioada de activitate, %.....	38
Figura 16. Numărul de membri ai organului colegial de conducere, %.....	38
Figura 17. Perioada de valabilitate a tarifelor pentru deservirea blocului locativ, %.....	40
Figura 18 Distribuția GFL-urilor după quantumul plății pentru deservirea blocului, %.....	41
Figura 19. Distribuția GFL-urilor după quantumul plății pentru deservirea blocului, %.....	41
Figura 20. Modalitatea de plată, %.....	42
Figura 21. Ponderea GFL-urilor care au colectat resurse financiare, %.....	43
Figura 22. Gradul de implicare a locatarilor în colectarea resurselor suplimentare.....	44
Figura 23. Colaborarea cu instituțiile financiare și cu APL	44
Figura 24. Obstacole în colaborarea cu instituțiile financiare	45

Lista Tabelelor

Tabelul 1. Indicatori de performanță financiară calculați pentru APLP-uri.....	26
Tabelul 2. Numărul de apartamente aflate în gestiunea GFL-urilor.....	36
Tabelul 3. Perioada de activitate a organului colegial de conducere.....	39
Tabelul 4. Periodicitatea de convocare a ședințelor organului colegial de conducere	39
Tabelul 5. Frecvența dărilor de seamă în fața locatarilor	39
Tabelul 6. Structura cheltuielilor	42
Tabelul 7 Sursele de acumulări suplimentare.....	43
Tabelul 8. Ponderea domeniilor de colaborare a GFL-urilor cu primăria.....	45

Anexe

Anexa 1. Resurse și consum de resurse economico-financiare, MDL

	Active	Vânzări	Costul vânzărilor	Creanțe
Până la 1000 mp	41000	18427	12000	18104
Între 1000 - 2000 mp	79667	23667	12933	42437
Între 2000 - 5000 mp	104471	33115	16956	66156
Între 5000 - 10 000 mp	98371	44129	24000	76500
Între 10 000 - 30 000 mp	163873	50277	29350	104000
Mai mult de 30 000 mp	323171	172972	135400	202000

Anexa 2. Structura cheltuielilor APLP-urilor, %

	Până la 1000 m ²	Între 1000 - 2000 m ²	Între 2000 - 5000 m ²	Între 5000 - 10 000 m ²	Între 10 000 - 30 000 m ²	Mai mult de 30 000 m ²
a. Salarizarea personalului	5	10	53	57	20	70
b. Întreținerea blocului	-	67	13	17	45	30
c. Cheltuieli pentru renovarea infrastructurii	95	-	10	3	10	-
d. Impozite	-	23	23	23	25	-
Total	100	100	100	100	100	100

Anexa 3. Indicatorii financiari ai APLP-urilor

	MB	RLA	ROA
Până la 1000 m ²	33%	0,24	15%
Între 1000 - 2000 m ²	44%	0,25	14%
Între 2000 - 5000 m ²	49%	0,28	18%
Între 5000 - 10 000 m ²	46%	0,24	20%
Între 10 000 - 30 000 m ²	42%	0,18	14%
Mai mult de 30 000 m ²	22%	0,09	12%