

Notă informativă

la proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului
Proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor a fost elaborat de Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite
<p>Premisele pentru elaborarea proiectului hotărârii Guvernului în cauză sunt determinate de modificări de esență în materia reglementării raporturilor juridice privind bunurile imobile, prin adoptarea Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe, Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, precum și a legislației sectoriale cu privire la energia electrică, gaze naturale, energia termică, apă și canalizare.</p> <p>Prin aprobarea prezentului proiect se urmărește, <i>inter alia</i>, descrierea cerințelor referitoare la atribuțiile și obligațiile administratorului/gestionarului și proprietarului, interacțiunea acestora cu furnizorii (operatorii) de servicii, mecanismul pentru achitarea serviciilor comunale și necomunale, inclusiv recalculul serviciilor comunale/necomunale contractate. Astfel, proiectul de hotărâre a Guvernului va avea rolul de a ghida administratorii/gestionarii în vederea bunei administrări și exploatarea blocurilor locative.</p> <p>Totodată, conform art. 104 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 187/2022, Guvernul este obligat să elaboreze regulamentul privind repartizarea între proprietarii din condominiu, ținând cont de diferitele situații de fapt în care se află condominiile:</p> <ul style="list-style-type: none">– a unor categorii de cheltuieli ale asociației;– a plăților pentru unele categorii de servicii intermediare, inclusiv repartizarea diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților. <p>În conformitate cu art. 51 alin. (4) din Legea nr. 75/2015, plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuință se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc și se repartizează de către administrator pentru fiecare locuință necontorizată în funcție de suprafața ei totală. Plata pentru serviciile comunale și necomunale utilizate în locurile de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.</p> <p>Reieșind din cadrul normativ enunțat, Guvernului îi revine obligația de a stabili un mecanism de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor, precum și de a reglementa modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorul) instalat la bransamentul blocului locativ/condominiului sau al unei părți din condominiu și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități.</p> <p>Actualizarea cadrului normativ cu privire la modalitatea de achitare a serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor în concordanță cu prevederile Legii nr. 187/2022, Legii nr. 75/2015, Legii 303/2013</p>

privind serviciului public de alimentare cu apă și de canalizare și Codul civil nr. 1107/2002, constituie un subiect actual, care condiționează intervenția Guvernului în acest sens.

Cauzele care au dus la apariția problemei sunt:

- modificarea legislației cu privire la condominiu, astfel încât prevederile Hotărârii Guvernului nr. 191/2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă și Hotărârea Guvernului nr. 1224/1998 privind aprobarea Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova, nu mai sunt actuale;

- lipsa pentru diferite categorii și servicii comunale și necomunale a unui mecanism de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la bransamentul blocului locativ/condominiului sau al unei părți din condominiu și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități;

- existența în cadrul aceluiași bloc locativ a apartamentelor/încăperilor contorizate și necontorizate, precum și a unor apartamente/încăperi conectate și deconectate de la SCAET;

- lipsa unui mecanism de control asupra respectării obligației consumatorului care s-au deconectat să folosească o altă sursă de încălzire pentru întreținerea temperaturii în încăperi la cota de cel puțin +18,0C;

- lipsa unor reglementări cu privire la responsabilizarea asociației și gestionarilor fondului locativ în vederea identificării cauzei generării diferențelor dintre echipamentele de măsurare ale clădirii și cele individuale ale unităților, precum și întreprinderea măsurilor de minimizare a acestora.

În ordinea celor expuse, se deduce faptul că aprobarea unui Regulament cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor este o intervenție imperioasă a Guvernului pentru a stabili reguli de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor, precum și modalitatea de repartizare a cheltuielilor pentru acoperirea diferenței dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la bransamentul condominiului sau al unei părți din condominiu și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități.

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene

Proiectul de hotărâre nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația UE.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul Regulamentului este constituit din douăsprezece capitole:

Capitolul I Dispoziții generale;

Capitolul II Tipurile serviciilor prestate;

Capitolul III Administrarea locuințelor;

Capitolul IV Atribuțiile administratorului/gestionarului blocului locativ;

Capitolul V Drepturile proprietarului de locuință;

Capitolul VI Obligațiile proprietarului de locuință;
Capitolul VII Elaborarea, aprobarea și reglementarea tarifelor/prețurilor;
Capitolul VIII Plata pentru serviciile locative, comunale și necomunale;
Capitolul IX Modul și termenele de achitare a plăților;
Capitolul X Condițiile de recalcul a plății în caz de nerespectare a termenelor, volumelor și calității serviciilor prestate;
Capitolul XI Controlul în domeniul administrării, exploatării și utilizării blocurilor locative;
Capitolul XII Dispoziții finale.

Astfel, proiectul Regulamentului prevede definirea noțiunilor utilizate, principiile pe care se bazează plata pentru serviciile locative, comunale și necomunale, precum și categoriile serviciilor comunale și necomunale.

De asemenea, acesta stabilește obligațiile Administratorului/gestionarului blocului locativ, drepturile și obligațiile proprietarilor de locuințe pe lângă drepturile prevăzute în Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Totodată, acesta stabilește modul de elaborare, aprobare și reglementare a tarifelor/prețurilor pentru serviciile prestate, condițiile generale de calcul și de repartizare a volumelor/costurilor serviciilor prestate, modalitatea de plată pentru administrarea blocului locativ, modalitatea de plată pentru serviciul de alimentare cu apă potabilă și canalizare, modalitatea și calculul plății pentru energia termică, modalitatea de plată pentru energia electrică, modalitatea de plată pentru întreținerea ascensorului, modalitatea de plată pentru evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide, modalitatea de plată pentru serviciile necomunale.

Subsidiar proiectul Regulamentului prevede modul și termenele de achitare a plăților pentru serviciile locative, comunale și necomunale.

Prevede recalcularea plăților pentru cazurile în care nu se respectă termenele de prestare a serviciilor, volumele livrate și calitatea lor, prevăzute de contractul încheiat.

Stabilește instituția care efectuează controlul administrării, exploatării, utilizării conform destinației, precum și asigurarea integrității blocurilor locative, indiferent de forma de proprietate.

5. Fundamentarea economico-financiară

Implementarea acestui proiect de hotărâre nu necesită alocarea resurselor financiare suplimentare de la bugetul de stat.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Odată cu adoptarea proiectului de hotărâre a Guvernului urmează a fi abrogate:
- Hotărârea Guvernului nr. 191/2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă;
- Hotărârea Guvernului nr. 1224/1998 privind Regulile provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul privind inițierea procesului de elaborare a proiectului hotărârii

<p>Guvernului este plasat pe pagina web oficială a MIDR, la compartimentul „Transparență decizională” și pe portalul guvernamental www.particip.gov.md .</p> <p>La fel, proiectul hotărârii Guvernului urmează a fi supus avizării și consultării publice, conform art. 32 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, și va fi plasat pe paginile web nominalizate supra.</p>
<p>8. Constatările expertizei anticorupție</p>
<p>Proiectul de hotărâre va fi supus expertizei anticorupție, conform art. 35 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, iar rezultatele acesteia vor fi incluse în Sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.</p>
<p>9. Constatările expertizei de compatibilitate</p>
<p>Proiectul legii nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.</p>
<p>10. Constatările expertizei juridice</p>
<p>Proiectul de hotărâre va fi supus expertizei juridice, conform art. 37 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, iar rezultatele examinării acesteia vor fi incluse în Sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.</p>
<p>11. Constatările altor expertize</p>
<p>Analiza de impact la proiectul Regulamentului a fost întocmită în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 23/2019 cu privire la aprobarea Metodologiei de analiză a impactului în procesul de fundamentare a proiectelor de acte normative și transmisă Grupului de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător.</p>

Secretar general

Angela ȚURCANU