

Notă informativă

la proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale este elaborat de Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite

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.

Prin aprobarea prezentului proiect se urmărește, *inter alia*, 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.

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:

- 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.

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.

Reieșind din cadrul normativ enunțat, Guvernului îi revine obligația de a stabili un mecanism de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale, precum și de a reglementa modalitatea 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.

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 nr. 303/2013 privind serviciul 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 de 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 și achitarea serviciilor comunale și necomunale este o intervenție imperioasă a Guvernului pentru a stabili reguli de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale, 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 șase capitole și trei Anexe:

Capitolul I Dispoziții generale.

Acest capitol prevede definirea noțiunilor utilizate, principiile pe care se bazează plata pentru serviciile comunale și necomunale;

Capitolul II Tipurile serviciilor prestate.

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;

Capitolul III Plata pentru serviciile comunale și necomunale.

Acesta este constituit din șapte Secțiuni:

Secțiunea 1 Condițiile generale de calcul, facturare și repartizare a volumelor/costurilor serviciilor prestate.

Prevede reglementarea mecanismului de repartizare a diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la bransamentul condominiului/blocului locativ sau al unei părți din condominiu/blocului locativ și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități în cazul furnizării apei potabile și a energiei termice pentru încălzirea apei;

Secțiunea 2 Plata pentru administrarea condominiului/blocului locativ.

Stabilește modalitatea de administrare a condominiului/blocului locativ, activitățile incluse în administrarea acestuia, precum și organizarea lucrărilor de întreținere și plata pentru aceste lucrări;

Secțiunea 3 Plata pentru serviciul de alimentare cu apă potabilă și de canalizare.

Prevede modalitatea de plată pentru serviciul de alimentare cu apă potabilă și canalizare;

Secțiunea 4 Plata pentru serviciul de alimentare cu energie termică.

Prevede modalitatea și calculul plății pentru energia termică;

Secțiunea 5 Plata pentru întreținerea ascensorului;

Prevede plata pentru revizia tehnică și controlul periodic, revizia generală semestrială, revizia generală anuală, măsurări electrice, verificarea tehnică periodică, intervenția tehnică operativă pentru înlăturarea deranjamentelor și avariilor la ascensoare.

Secțiunea 6 Plata pentru evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide.

Prevede modalitatea de plată pentru evacuarea deșeurilor municipale solide și lichide;

Secțiunea 7 Plata pentru serviciile necomunale.

Prevede modalitatea de plată pentru energia electrică, consumul gazelor, servicii interfon și televiziune etc. Stabilește mecanismul de repartizare a cantității de energie electrică utilizată pentru iluminarea încăperilor de uz comun, înregistrată lunar de mijloacele de măsurare, precum și a energiei utilizate pentru funcționarea ascensoarelor;

Capitolul IV Modul și termenele de achitare a plăților.

Prevede pe lângă modul și termenele de achitare a plăților, cazurile în care pot fi solicitate scutiri de la plata unor servicii, stabilește plata penalităților în cazul neachitării în termen a serviciilor comunale și necomunale, dreptul la deconectarea serviciilor intermediare pentru neachitarea lor etc.

Capitolul V Condițiile de recalcul a plăților în caz de nerespectare a termenelor, volumelor și calității serviciilor prestate.

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

Capitolul VI Controlul în domeniul administrării condominiului.

Prevede modul de efectuare a controlului în domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației, precum și a integrității blocurilor locative, indiferent de forma de proprietate;

Anexa nr. 1 Condițiile contractuale standard pentru deservirea și întreținerea unităților;

Anexa nr.2 Lista lucrărilor pentru deservirea tehnică, reparația și administrarea blocului locativ;

Anexa nr. 3 Metodologia privind repartizarea consumului direct/indirect de energie termică între consumatorii unui bloc locativ conectat la sistemul de alimentare centralizată cu energie termică.

Prevede asigurarea echității economice între toți locatarii prin excluderea plăților generale pentru consumul energiei termice în blocurile locative, precum și a oricăror realocări nejustificate de căldură dintre consumatorii unui bloc locativ cât și stabilirea unui mecanism de calcul și repartizare a consumurilor de energie directe/indirecte în interiorul unui bloc locativ, atât în cazul sistemului de alimentare cu energie termică pe verticală, cât și pe orizontală.

Având în vedere faptul că actul normativ prevede stabilirea unui mecanism de prestare și achitare a serviciilor comunale și necomunale, inclusiv reglementarea modului de repartizare a diferențelor dintre indicațiile echipamentului de măsurare (contorului) instalat la bransamentul condominiului/blocului locativ sau al unei părți din condominiu/blocului locativ și cele ale echipamentelor de măsurare (contoarelor) instalate la unități în cazul furnizării apei potabile și a energiei termice pentru încălzirea apei, care urma să fie elaborat în termen de 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova a Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, prin derogare de la art. 56 alin. (2) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, hotărârea de Guvern privind aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale, se propune să intre în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

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 Guvernului a fost plasat pe pagina web oficială a MIDR, la compartimentul „Transparență decizională” și pe portalul guvernamental www.particip.gov.md.

La fel, proiectul hotărârii Guvernului a fost supus avizării și consultării publice, conform art. 32 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, și a fost plasat pe paginile web nominalizate supra.

8. Constatările expertizei anticorupție

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.
9. Constatările expertizei de compatibilitate
Proiectul legii nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.
10. Constatările expertizei juridice
Proiectul de hotărâre a fost supus expertizei juridice, conform art. 37 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, iar rezultatele examinării acesteia au fost incluse în Sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.
11. Constatările altor expertize
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, transmisă Grupului de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător, a fost examinată în cadrul ședinței din 12.12.2023 și susținută cu condiția luării în considerare a obiecțiilor și recomandărilor. Ca urmare, Analiza de impact la proiectul Regulamentului a fost completată cu obiecțiile și recomandările înaintate.

Secretar general

Angela ȚURCANU