

Un nou început

Bine ne-am (re)găsit!

După cum este știut, sectorul neguvernamental are ca principală caracteristică entuziasmul și dinamismul, linie directoare pe care merge și Institutul de Dezvoltare Urbană. Am elaborat acest Buletin Informativ în cadrul unui proiect de îmbunătățire a managementului fondului locativ, domeniu de interes pentru activitățile Institutului. Buletinul are ca obiectiv prezentarea rezultatelor proiectului și creșterea atenției publice privind situația curentă și problemele cu care se confruntă APLP-urile. Ne alăturăm astfel, celorlalte organizații și instituții care activează în acest domeniu pentru a contribui la facilitarea comunicării, schimbul de idei și opinii pentru îmbunătățirea politicilor în domeniul serviciilor locativ-comunale.

Suntem conștienți că proiectul realizat este o doar o mică acțiune care poate impulsiona schimbarea lucrurilor în domeniu. Sperăm însă că inițiativa noastră își va găsi sprijin și continuare în activitățile realizate de alte organizații de profil. Contăm pe relații de colaborare și parteneriat în orice alte inițiative în acest domeniu și asigurăm, că acest buletin este un nou început de comunicare.

Vă mulțumim!

Veaceslav Bulat

Director al Institutului de Dezvoltare Urbană



Îmbunătățirea managementului fondului locativ în Republica Moldova

Proiectul este implementat de Institutul de Dezvoltare Urbană cu sprijinul Programului MATRA KAP a Ambasadei Olandei la Kiev. Scopul proiectului este analiza și identificarea unor forme de finanțare a activității asociațiilor proprietarilor de locuințe privatizate (APLP) orientate spre soluționarea problemelor majore cu care se confruntă și îmbunătățirea managementului fondului locativ.

Proiectul a fost implementat în parteneriat cu structurile responsabile din cadrul autorităților publice locale din Chișinău, Ungheni și Florești. instituții financiare, asociații profesionale, APLP-uri.

Proiectul a fost implementat în patru etape. Inițial a fost realizată analiza cadrului organizatoric al APL în gestionarea fondului locativ. La etapa a doua a fost evaluată capacitatea instituțională și financiară a APLP-urilor. A urmat elaborarea recomandărilor de îmbunătățire a managementului fondului locativ gestionat de APLP-uri. Suntem, în prezent, la etapa de diseminare a rezultatelor proiectului.

Rezultatele preliminare ale proiectului sunt:

- cadru analitic al problemelor din domeniul gestiunii fondului locativ identificate
- sondaj de opinie publică cu administratorii APLP-urilor realizat
- recomandări pentru îmbunătățirea capacității financiare a APLP-urilor și a managementului fondului locativ gestionat de APLP-uri elaborate
- propunerilor de perfecționare a cadrului legislativ elaborate
- pagină web specializată funcțională
- campanie de informare privind implementarea și rezultatele proiectului desfășurată

Sumar:

Cuvânt înainte.....1

Proiectul „Îmbunătățirea managementului fondului locativ în Republica Moldova” 1

Concluziile studiului „Managementul fondului locativ gestionat de APLP/ACC-uri în Republica Moldova...”2

Recomandări de politici și intervenții pentru îmbunătățirea managementului fondului locativ 3

Bune practici de administrare a fondului locativ 4

Rezultatele studiului

Rezultatele cercetării realizate 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 și consolidare a capacităților instituționale.
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 se limitează la colectare de informații. Totodată, este solicitată implicarea mai activă a autorităților în susținerea metodologică, 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.
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-uri, 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.
10. 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.



Intervenții în cadrul legal, regulatoriu și de politici

1. Aprobarea proiectului Legii cu privire la locuințe.
2. Modificarea prevederilor Codului fiscal, Titlul III, art. 103 referitor la scutirea de TVA pentru lucrările de: reabilitare a blocurilor de locuit.
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 Legii privind „Fondul de economii și împrumut al APLP-urilor” în baza studiului de fezabilitate.
7. Aprobarea deciziei de delimitare a responsabilităților între APL, proprietarii de locuințe, gestionarii fondului locativ și furnizorii de servicii comunale.
8. Elaborarea și aprobarea Regulamentului privind atestarea persoanelor fizice pentru obținerea dreptului de a exercita funcțiile de gestionar al fondului locativ.
9. 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.
10. 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.

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 eficientă 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 generale 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.



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

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

1. Elaborarea „Ghidului Managerului APLP”.
2. Elaborarea și organizarea cursurilor de instruire în managementul 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 studiului de fezabilitate privind identificarea și lansarea unor servicii prestate de către APLP-uri contra cost.
2. Elaborarea hărții APLP-urilor cu indicarea spațiilor nelocative disponibile pentru a fi date în chirie pentru mediul de afaceri.
3. 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”.
2. Facilitarea comunicării periodice a APLP-urilor și băncilor în privința necesității în surse financiare și posibilități de creditare.
3. 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.
4. Elaborarea ghidului „Soluții de microfinanțare pentru APLP-uri”

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:

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



Această publicație a fost finanțată de Programul MATRA KAP al Ambasadei Olandei la Kiev. Conținutul și opiniile exprimate în această publicație aparțin exclusiv contractorului și nu poate fi interpretat drept reflectare a opiniilor Programului MATRA KAP.

Editată la tipografia editurii „Bons Offices”. Tiraj: 1000 exemplare