

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

CU PRIVIRE LA LOCUINȚE

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

CAPITOLUL I

DISPOZIȚII GENERALE

Preambul

Dreptul persoanelor la locuință se asigură prin garantarea dreptului la folosirea unei locuințe aflate în proprietate sau transmise în locațiune și prin garantarea accesului la piața locuințelor de vânzare sau închiriere din domeniul public sau proprietate privată.

Statul asigură dreptul persoanelor la locuințe sociale, de serviciu, de manevră, cu statut special (de protocol), de tip cămin, de tip hotel-azil conform criteriilor stabilite de prezenta lege în limita locuințelor disponibile.

Articolul 1. Legislația cu privire la locuințe

(1) Legislația cu privire la locuințe se bazează pe principiile Constituției Republicii Moldova, și constă din prezenta lege, Codul Civil, tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte, și alte acte normative ce țin de domeniul locuințelor.

(2) Obiectivele principale ale legii cu privire la locuințe sunt:

- a) reglementarea raporturilor din domeniul locuințelor;
- b) asigurarea garanțiilor juridice pentru obținerea locuințelor de către cetățenii care au nevoie de îmbunătățirea condițiilor locative;
- c) asigurarea libertății cetățenilor și organizațiilor lor în realizarea drepturilor și intereselor ce țin de domeniul locuințelor;
- d) asigurarea executării obligațiilor ce decurg din lege, alte acte normative, statutul de organizare al locatarilor și/sau contractele încheiate de către proprietarii locuințelor și agenții economici ce activează în încăperile (inclusiv înglobate sau anexate) din blocul locativ privind păstrarea, menținerea și exploatarea bunurilor proprietate comună din blocul locativ.

(3) În cazul când un acord internațional, la care Republica Moldova este parte, conține alte prevederi, decât cele prevăzute de legislația cu privire la locuințe în Republica Moldova, se vor aplica prevederile acordului internațional.

Articolul 2. Raporturile reglementate de legislația cu privire la locuințe

Legea cu privire la locuințe reglementează raporturile privind:

- a) apariția, exercitarea, schimbarea, stingerea dreptului de posesie, folosire, dispunere de locuințe din fondul public de locuințe;
- b) evidența locuințelor indiferent de forma lor de proprietate;
- c) folosirea locuințelor proprietate privată și publică în baza contractului de locațiune sau a altor temeieri legale;

- d) schimbarea destinației locuințelor și folosirea lor în alt scop decât cel de locuințe;
- e) reconstrucția locuințelor;
- f) organizarea administrării locuințelor, proprietate publică și privată;
- g) asigurarea integrității, administrării, deservirii tehnice și reparației locuințelor;
- h) achitarea plății pentru folosirea locuinței și pentru serviciile comunale și necomunale prestate;
- i) controlul de către autoritățile administrației publice centrale și locale în vederea asigurării drepturilor cetățeanului la locuință, respectării regulilor și normelor de administrare și deservire tehnică a locuințelor;
- j) evacuarea cetățenilor din alte tipuri de locuințe, proprietate publică în locuință de manevră.

Articolul 3. Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, se definesc următoarele noțiuni:

locuință – construcție sau încăpere izolată alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, precum și alte încăperi auxiliare (bucătărie, bloc sanitar etc.), care satisface cerințele de trai ale unei sau mai multor persoane (familii) și corespunde exigențelor minimale pentru locuințe stabilite de actele normative; în calitate de locuință sunt recunoscute casele de locuit individuale, apartamentele din blocuri locative, încăperile locuibile din cămine și din clădiri cu altă destinație;

fond public de locuințe – totalitatea locuințelor aflate în proprietate publică;

locuințe proprietate publică – locuințele aflate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale și autorităților publice, care include totalitatea locuințelor: sociale, de serviciu, de manevră, instituții sociale și locuințe cu statut special (de protocol);

locuințe sociale – locuințe destinate persoanelor care necesită protecție socială, date în locațiune în condițiile prezentei legi;

locuințe de serviciu - locuințele destinate persoanelor alese, funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, altor categorii de persoane, acordate în locațiune în condițiile legii pe perioada exercitării atribuțiilor sale funcționale;

locuințe cu statut special (de protocol): locuințele destinate utilizării de către persoanele care sînt alese sau numite în funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora;

locuințe de manevră: locuințele destinate cazării temporare a persoanelor ale căror locuințe se află în procesul de reparație capitală sau reconstrucție, ce nu pot fi efectuate în clădirile ocupate de locatari; ori destinat cazării persoanelor sinistrate în urma calamităților naturale, sau destinate persoanelor care au fost evacuate din locuințele sociale;

instituții sociale (hoteluri-azil, centre de plasament, centre de reabilitare, case-internat, internate psihoneurologice): clădirile cu destinație specială pentru cazarea temporară sau permanentă a unor categorii de persoane în dificultate;

cămine: clădiri destinate pentru domicilierea persoanelor în perioada muncii sau a studiilor;

casele de vacanță: locuințele ocupate temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreării;

condominiu - imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte

finciară colectivă și câte o carte finciară individuală pentru fiecare apartament aflat în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

Constituie condominiu:

- un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare

tronsoan cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;

- un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă.

bloc locativ – clădire cu două sau mai multe apartamente (încăperi locuibile), destinat pentru trai, în a cărei componență, pe lângă apartamente, intră: încăperile cu altă destinație decât cea de locuințe și de uz comun, echipamentele tehnice inginerești, elementele constructive de bază ale imobilului (fundamentul, pereții, planșeul, acoperișul și alte elemente);

casă individuală (casă la curte) – locuință, constituită din una sau mai multe camere locuibile și încăperi auxiliare, cu unul sau mai multe nivele, destinată traiului permanent, de regulă a unei familii;

apartament – locuință alcătuită din una sau mai multe camere de locuit cu încăperi auxiliare, care satisface cerințele de trai ale unei persoane sau familii și face parte din blocul locativ;

încăpere locuibilă în cămin – locuință constituită, de regulă, dintr-o cameră de locuit fără dependențe (bucătărie, WC, cameră de baie (duș) etc.) sau cu dependențe parțiale;

încăpere cu altă destinație decât cea de locuință din blocul locativ – încăpere izolată, parte a blocului locativ, care are o altă destinație decât cea de locuință

suprafață locuibilă – suprafața camerelor de locuit (dormitoarele și salonul) din locuință;

suprafața totală a blocului de locuit – suprafața totală a tuturor încăperilor din bloc, inclusiv încăperile cu altă destinație decât cea de locuință;

proprietatea comună din bloc – încăperile și spațiile din blocul locativ care nu au statut de încăperi izolate, inclusiv încăperea destinată și folosită pentru asigurarea tehnico-ingenerească a apartamentelor și a blocului locativ, locurile de uz comun, destinate și folosite pentru trecerea în locuințe; elementele constructive ale clădirii, echipamentele inginerești destinate utilizării în comun, care sunt parte componentă ale blocului. Proprietatea comună din bloc aparține forțat și perpetuu proprietarilor de apartamente și încăperi cu altă destinație decât cea de locuință în conformitate cu prevederile Codului civil și Legii condominiului în fondul locativ;

locatar – persoana fizică sau juridică căreia i se acordă locuința în folosință, în baza unui contract de locațiune, încheiat cu proprietarul acesteia, pe un termen limitat, sau în alte temeieri legale, în conformitate cu legislația;

familie – prin familie, în sensul prezentei legi, se înțelege soțul, soția, copiii și alte persoane aflate la întreținerea acestora, care locuiesc și gospodăresc împreună în aceeași locuință.

servicii comunale pentru consumatorii din locuințe, încăperi cu altă destinație decât cea de locuințe – serviciile ce țin de livrarea energiei termice pentru încălzirea locuințelor și locurilor de uz comun din blocurile locative, alimentarea cu apă caldă menajeră, cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate, transportul deșeurilor menajere solide și lichide, servicii ascensor, administrarea fondului public de locuințe și locuințelor proprietate privată prin activitățile: de închiriere, deservire tehnică și reparație a blocurilor locative, căminelor cu încăperi locuibile, deservirea tehnică a

echipamentelor din interiorul blocului locativ, salubritate și amenajare a terenului aferent, a încăperilor și locurilor de uz comun din blocul locativ, reabilitare a locuințelor și valorificare a investițiilor în acest domeniu;

servicii necomunale pentru consumatorii din locuințe, încăperi cu altă destinație decât cea de locuințe - alimentarea cu energie electrică, gaze, rețeaua de radiodifuziune prin fire, sistemul de recepție a semnalului de televiziune și televiziune prin cablu, servicii de telecomunicații, sistemul de combatere a incendiilor, serviciul de securitate, servicii transport date prin Internet;

reconstrucția locuințelor, încăperilor cu altă destinație decât cea de locuințe în blocuri locative sau case individuale – efectuarea lucrărilor de mansardare, modernizare, modificare, transformare, consolidare și de reparație capitală a locuințelor sau încăperilor cu altă destinația decât cea de locuințe, inclusiv a echipamentelor tehnice (în continuare – lucrări de reconstrucție), în scopul extinderii volumului de încăperi și îmbunătățirii proprietăților de exploatare a încăperilor cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ale obiectului în reconstrucție și aspectului armonios și unitar al întregii clădiri;

reabilitarea blocurilor locative – efectuarea în blocurile locative a lucrărilor de înlăturare a degradărilor grave la sistemul structural și deficiențele majore la sistemul termo/hidroizolare;

reparație curentă a proprietății comune – reparație, efectuată întru evitarea uzurii anticipate și menținerii indicilor de exploatare și capacității de funcționare, înlăturarea deteriorărilor și deranjamentelor elementelor proprietății comune din blocul de locuit și obiectelor, amplasate pe terenul de amplasament al clădirii ca parte componentă a blocului de locuit;

Текущий ремонт общего имущества – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельного участка.

reparație capitală – reparația proprietății comune din blocul de locuit în scopul restabilirii stării bune și indicilor de exploatare, iar în caz de necesitate înlocuirea elementelor respective a proprietății comune din blocul de locuit;

Капитальный ремонт – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

administrator al imobilelor cu destinație de locuință (în continuare administrator) – persoană fizică sau juridică care este investit cu drepturi și împuterniciri pentru exercitarea efectivă a obligațiilor ce țin de administrarea tehnică, întreținerea și exploatarea imobilelor cu destinație de locuință;

autoritate abilitată – autoritate instituită prin acte legislative, normative sau administrative, în scopul administrării proprietății.

Art.6 și 7

După art.6,7 de adăugat un capitol nou cu denumirea „**CAPITOLUL II. Dezvoltarea construcției de locuințe, crearea pieței de locuințe**”

Articolul 4. Locuințele și folosirea lor

- (1) Locuințele sunt destinate pentru domicilierea persoanelor.
- (2) Folosirea locuințelor se efectuează în modul și în ordinea stabilită de prezenta lege, conform condițiilor contractului și prescripțiilor tehnice stipulate în Regulamentul cu privire la folosirea, exploatarea și administrarea tuturor tipurilor de locuințe, aprobat de Guvern.
- (3) Persoanele fizice care au în proprietate o locuință dispun de dreptul de a o folosi pentru domicilierea personală și a membrilor familiilor lor. Ei sunt în drept să instaleze în locuință alte persoane fizice.
- (4) Locuințele proprietate publică și privată sunt supuse evidenței de stat în ordinea stabilită de Guvern.
- (5) Controlul asupra folosirii și întreținerii locuințelor, indiferent de forma lor de proprietate, precum și corespunderii locuințelor și serviciilor comunale și necomunale prestate, exigențelor tehnice se efectuează de organele administrației publice centrale și locale conform normelor adoptate de acestea.
- (6) Locuințele de toate formele de proprietate, precum și încăperile cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul blocului locativ și instituțiile sociale, în sensul prezentei legi, vor fi asigurate în mod obligatoriu de către proprietarii acestora.
- (7) Proprietarul locuinței sau după caz persoana căreia îi sunt grevate drepturile respective este obligată să întrețină locuința cu diligența unui bun proprietar, să nu admită deteriorarea acesteia, să respecte drepturile și interesele legitime ale vecinilor, regulile folosirii locuințelor și regulile întreținerii proprietății comune din blocul locativ, aprobate de Guvern. Aceiași se referă și la proprietarii încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință din blocurile locative.
- (8) Prejudiciul cauzat în urma folosirii neconforme sau contrare prevederilor legislației și contractului este reparat de către locatar și poate servi drept temei pentru rezilierea contractului.
- (9) Exigențele minimale pentru locuințe sunt stabilite și aprobate de Guvern.

Articolul 5. Schimbarea destinației locuințelor

- (1) Schimbarea destinației locuințelor prin trecerea lor din fondul public de locuințe în categoria încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință este interzisă, cu excepția cazurilor expuse în alineatul (2) din prezentul articol.
- (2) Excluderea locuințelor din fondul public de locuințe se efectuează numai în baza deciziei autorității administrației publice competente, la cererea administratorului, în cazul:
 - a) recunoașterii în modul stabilit, a locuințelor din fondul public de locuințe inutilizabile pentru locuire;
 - b) exproprierii terenurilor de pământ pe care se află locuința respectivă pentru utilitate publică.
- (3) Trecerea locuințelor proprietate privată în categoria încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință se efectuează la decizia proprietarului (în cazul unui proprietar), ori, după caz, cu acceptul proprietarilor locuințelor (în cazul mai multor proprietari în blocul locativ) în condițiile alineatului (4) din prezentul articol.

(4) Trecerea locuințelor în categoria celor cu altă destinație decât cea de locuință, în blocurile locative cu apartamente proprietate privată se face cu acordul autentificat notarial a două treimi din numărul proprietarilor de apartamente și de încăperi cu altă destinație decât cea locativă.

(5) Trecerea locuințelor în categoria celor cu altă destinație decât cea de locuință se efectuează în conformitate cu prevederile prezentei legi și cu legislația privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

(6) Locuințele din blocurile locative pot fi folosite în alte scopuri, decât pentru domiciliere, dacă ele sunt anexate la bloc sau situate la parterul blocului și au o ieșire separată, decât cea de casa scării, cu schimbarea destinației lor în concordanță cu prevederile normelor de proiectare a blocurilor locative.

(7) Modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea sau atribuirea lor la categoria celor inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare a lor se stabilește de Guvern.

Articolul 6. Competența Guvernului în domeniul reglementării raporturilor locative

Guvernul elaborează și aprobă politica locativă a statului în ceea ce privește:

- a) stabilirea unui mod unic al înregistrării de stat, evaluării și evidenței locuințelor;
- b) stabilirea regulilor de bază a administrării, exploatarei și deservirii locuințelor;
- c) stabilirea modului de evidență a cetățenilor care au dreptul la obținerea locuințelor din fondul public de locuințe;
- d) reglementarea proceselor de furnizare /prestare, achitare și stabilire a standardelor de calitate a serviciilor comunale și necomunale prestate pentru consumatorii din locuințe;
- e) acordarea în limitele competențelor sale a asistenței financiare (îndemnizațiilor unice) în cazul construcției, reconstrucției sau procurării locuințelor pentru categoriile de populație care beneficiază de acest drept, precum și în cazul unor calamități;
- f) stabilirea modului și condițiilor de reconstrucție a locuințelor;
- g) stabilirea modului de construcție și folosire a caselor de vacanță;
- h) stabilirea modului de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea sau atribuirea lor la categoria celor inutilizabile pentru locuit;
- i) reglementarea stabilirii exigențelor minimale pentru locuințe în funcție de localități.

Articolul 7. Competența autorităților administrației publice locale

Autoritățile administrației publice locale promovează politica locativă a statului în unitatea administrativ-teritorială respectivă în ceea ce privește:

- a) evidența cetățenilor care au dreptul la obținerea locuințelor sociale și atribuirea locuințelor sociale;
- b) construcția și procurarea de locuințe sociale, de manevră, serviciu, instituții sociale și hoteluri-azil, care urmează să asigure necesitățile de obținere a locuințelor de persoanele care au acest drept;
- c) acordarea mijloacelor financiare din bugetul local sau din alte fonduri speciale pentru asistența cetățenilor care necesită ajutor social la construcția, procurarea și întreținerea locuințelor, precum și cetățenilor care au suferit în urma calamităților naturale;

d) luarea deciziilor privind reconstrucția sau demolarea locuințelor recunoscute inutilizabile pentru locuit după cercetarea tehnico-sanitară, cu excepția cazurilor când clădirile sau locuințele sunt recunoscute ca monumente istorice sau arhitecturale;

e) atribuirea terenurilor aferente blocurilor locative asociațiilor de coproprietari în condominiu, în limitele hotarelor stabilite în documentația de proiect;

f) administrarea fondului public de locuințe prin desemnarea administratorului pe un termen nu mai mic de 1 an;

g) administrarea blocurilor locative cu locuințe proprietate privată sau mixtă, pînă la preluarea acestora în administrare de către asociația de coproprietari în condominiu sau altă organizație, prin desemnarea administratorului blocului pe un termen nu mai mic de 1 an, în cazul în care proprietarii nu au decis modul de administrare;

h) acordarea asistenței metodologice, instruirea și atestarea administratorilor în ceea ce ține de asigurarea întreținerii, exploatării și menținerii integrității locuințelor, indiferent de forma de proprietate;

i) controlul utilizării conform destinației și asigurarea integrității locuințelor, indiferent de forma de proprietate;

î) organizarea serviciilor comunale și necomunale pentru consumatorii din locuințe;

j) contribuirea la încheierea contractelor directe și a altor contracte între consumatori, administratori și furnizori (operatori) sau prestatori de servicii comunale și necomunale, în modul stabilit de legislație;

k) exercitarea controlului asupra calității serviciilor prestate de către administratori pentru administrarea, exploatarea și reparația locuințelor și prestarea serviciilor comunale și necomunale de către furnizorii acestor servicii;

l) eliberarea certificatelor de protecție asupra locuințelor amplasate în clădirile ce sînt recunoscute ca monumente de arhitectură și istorie;

m) organizarea și controlul asupra asigurării accesibilității persoanelor cu dezabilități prin dotarea clădirilor de locuit în care locuiesc aceste persoane cu căi de acces;

n) consultarea populației în problemele ce țin de exploatarea și administrarea locuințelor, și alte chestiuni din domeniul locuințelor ce țin de interesul proprietarilor de locuințe/blocuri locative.

o) acordarea asistenței metodologice și juridice la formarea asociațiilor de coproprietari în condominiu;

p) efectuarea controlului în domeniul administrării și exploatării imobilelor cu destinație de locuințe.

CAPITOLUL II

LOCUINȚE SOCIALE

Articolul 8. Dispoziții generale cu privire la locuințe sociale

(1) Locuință socială – se atribuie în locațiune subvențională unor persoane sau familii-cetățeni ai Republicii Moldova, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

(2) Locuința socială se atribuie persoanei sau familiei care pretinde la o asemenea locuință în localitatea, în care are reședință sau domiciliu, care nu-i aparține.

(3) Locuințele sociale se atribuie persoanelor sau familiilor, luate la evidență, în temeiul deciziei consiliului local.

(4) Constituirea locuințelor sociale se face prin realizarea de construcții noi, prin procurarea și reabilitarea unor construcții existente.

(5) Construcția, reabilitarea sau procurarea locuințelor sociale se efectuează conform proiectelor investiționale, în limita mijloacelor financiare anuale aprobate în bugetul de stat și bugetele unităților administrativ-teritoriale, precum și creditelor și granturilor obținute de la donatori.

(6) Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale și nu pot fi înstrăinate sau trecute în alt tip de locuințe.

(7) Locuințele sociale vor fi amplasate pe terenurile ce aparțin unităților administrativ-teritoriale și terenurile proprietate publică a statului.

(8) Folosirea locuințelor sociale se efectuează în temeiul contractului de locațiune, în condițiile prevederilor expuse în capitolul VIII din prezenta lege.

(9) Standardele locuințelor sociale se aprobă de Guvern.

(10) Atribuirea locuințelor sociale se efectuează conform Regulamentului cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale, aprobat de către Guvern și coordonat cu partenerii sociali.

Articolul 9. Condițiile de obținere a locuinței sociale

(1) Locuința socială se atribuie în locațiune persoanelor sau familiilor, cetățeni ai Republicii Moldova, luate la evidență, care corespund cumulativ următoarelor condiții obligatorii:

a) nu au în proprietate locuință (indiferent de amplasarea acesteia), teren pentru construcția de locuințe, terenuri cu altă destinație sau casă construită capital în întovărășirile pomicole, precum și nu au înstrăinat o locuințe în ultimii 5 ani;

b) nu au beneficiat din partea statului și autorităților publice locale de credite preferențiale și susținere exprimată prin materiale de construcții pentru construcția de locuințe sau asistență financiară;

c) nu au participat la privatizarea locuințelor, loturilor pentru construcție, terenurilor pomicole, caselor individuale, obținute anterior de la stat;

și unei din următoarele condiții suplimentare:

d) în fondul public de locuințe dispun pentru fiecare membru al familiei de o suprafață locativă totală sub norma minimă stabilită pentru suprafața locativă totală a locuinței sociale;

e) locuiesc într-o locuință în fondul public de locuințe care nu corespunde exigențelor tehnice și sanitare stabilite pentru locuire, fapt confirmat printr-un raport tehnic eliberat de organul public abilitat.

(2) De dreptul la obținerea locuinței sociale în condițiile alineatului (1) în mod prioritar dispun numai persoanele cu dizabilități (invalidii de gradul I, care nu sunt angajați în câmpul de muncă în legătura cu starea sănătății, și persoanele care îngrijesc minorii cu dizabilități, care sunt invalizi de gradul I sau II), tinerii căsătoriți, în vîrsta de pînă la 30 ani și familiile în cadrul cărora s-au născut tripleți sau cvadrupleți.

Articolul 10. Evidența persoanelor care necesită locuințe sociale

(1) Evidența persoanelor care necesită locuințe sociale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale în modul prevăzut de Guvern.

(2) În cazul decesului persoanei care se afla la evidență în comun cu familia sa, membrii familiei acestuia au dreptul să se afle la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor locative dacă se mențin temeiurile stipulate în articolul 9 al prezentei legi.

Articolul 11. Scoaterea de la evidență a persoanelor care necesită locuințe sociale

(1) Persoanele sunt scoase de la evidență conform deciziei organului care le-a luat la evidență, în cazurile:

a) îmbunătățirii condițiilor locative, dacă nu există alte temeiuri pentru aflarea lor la evidență;

b) plecării lor pentru trai permanent în altă localitate;

c) prezentării de către persoană a informației false, care a servit drept temei pentru luarea lui la evidență, sau acțiunilor ilegale ale persoanelor cu funcții de răspundere pentru soluționarea problemei de luare la evidență pentru acordarea locuinței sociale;

d) renunțării în scris de către persoana care a stat la evidență pentru locuință socială.

(2) Scoaterea persoanelor de la evidență se efectuează în temeiul deciziei consiliului local.

(3) Decizia urmează să conțină temeiurile de scoatere de la evidență pentru atribuirea locuințelor sociale și se adoptă în prezența persoanei interesate, și se înmânează acestei persoane în termen de 15 zile după ședința consiliului local la care decizia a fost adoptată.

Articolul 12. Norma suprafeței locuibile pentru locuința socială

Norma suprafeței locuibile se stabilește în mărime de 9 m² pentru fiecare persoană, iar surplusul suprafeței nu poate depăși 12 m² pentru o familie.

Articolul 13. Luarea în considerare a intereselor persoanelor la repartizarea locuințelor sociale

(1) La acordarea locuințelor nu se admite instalarea într-o cameră a persoanelor de sexe diferite în vârstă de peste nouă ani, cu excepția soților.

(2) Persoanelor în etate și persoanelor cu dezabilități, conform solicitării lor, li se repartizează locuințe la etaje inferioare.

Articolul 14. Instalarea persoanelor în locuințele sociale

Instalarea persoanei și a membrilor familiei lui în locuință se face în timp de 15 zile din data adoptării deciziei autorității administrației publice locale privind acordarea persoanei (și familiei lui) a locuinței sociale și încheierea contractului de locațiune a locuinței sociale în condițiile alineatului (1), lit. b din articolul 34 din prezenta lege.

Articolul 15. Reconstrucția și replanificarea locuințelor sociale

(1) Reconstrucția și replanificarea locuinței sociale poate fi efectuată de către proprietarul locuinței în scopul îmbunătățirii confortului ei, cu acordul locatarului și membrilor familiei lui care au atins vârsta majoratului și locuiesc cu el, sau de către locatar, cu permisiunea proprietarului, respectând normele de construcție și coordonare cu serviciile respective.

(2) Locatarul care a efectuat reconstrucția și replanificarea neautorizată este obligat să aducă locuința în starea inițială din contul său.

(3) Atribuirea locatarului a unei alte locuințe în legătură cu reparația capitală sau reconstrucția blocului locativ cu locuințe sociale se efectuează în condițiile articolului 42 din prezenta lege.

Articolul 16. Perceperea de la locatar a plății pentru folosirea locuinței sociale și pentru serviciile comunale și necomunale

(1) Locatarul locuinței sociale este obligat să plătească pentru închirierea acesteia și pentru serviciile comunale și necomunale conform termenului stabilit în contractul de locațiune sau conform datei expuse în factură eliberată, dar nu mai târziu de data de 30 a lunii în care e primită factura.

(2) Plata pentru închirierea locuinței se efectuează în condițiile expuse în articolul 37 din prezenta lege.

(3) Nivelul chiriei pentru familiile defavorizate în locuințele sociale nu va depăși 10% din venitul lunar al familiei, calculat pe ultimele 12 luni pe familie. Diferența pînă la valoarea nominală a chiriei va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ-teritoriale în care este situată locuința socială.

(4) Titularul contractului de închiriere a locuinței sociale este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. În cazurile în care venitul lunar pe familie menționat mai sus s-a modificat, autoritatea administrației publice locale în termen de 30 de zile va opera modificarea chiriei și a subvenției acordate.

(5) Plata pentru serviciile comunale și necomunale se percepe reieșind din utilizarea de facto a acestor servicii, conform prevederilor din art. 52 din prezenta lege.

(6) Locatarii care au datorii sau se eschivează timp de 6 luni, fără motive întemeiate, de la plata chiriei și serviciilor comunale și necomunale pot fi evacuați din locuința socială respectivă, conform hotărîrii instanței judecătorești;

Articolul 17. Repartizarea locuinței în legătură cu demolarea sau schimbarea destinației locuinței sociale

În cazul în care blocul locativ în care se află locuințele sociale urmează a fi demolat în legătură cu exproprierea terenului de pămînt pentru utilitate publică sau locuințele din bloc nu sînt adecvate pentru locuire, iar destinația blocului urmează a fi schimbată în nelocuibilă, unitățile cărora li se atribuie terenul de pămînt sau blocul locativ destinat schimbării, asigură persoanele care sînt evacuate din acest bloc, în condițiile închirierii, cu locuințe de aceleași dimensiuni și comodități.

Articolul 18. Repartizarea altei locuințe în cazul evacuării din locuința socială aflată în stare avariata sau sub pericol de prăbușire

În cazul în care blocul locativ cu locuințe sociale este în stare avariata sau sub pericol de prăbușire, locatarilor care sînt evacuați din aceste încăperi, în temeiul deciziei consiliului local, li se acordă o altă locuință.

Articolul 19. Evacuarea în cazul rezilierii contractului de locațiune a locuinței sociale

În cazul rezilierii contractului de locațiune a locuinței de către instanța de judecată, ca urmare a acțiunilor ilegale și încălcare obligațiilor contractuale de către chiriașul, membrii familiei lui și alte persoane care locuiesc împreună cu el, evacuarea lor se efectuează fără repartizarea altei locuințe.

CAPITOLUL III

LOCUIŢELE DE SERVICIU ŞI FOLOSIREA ACESTORA

Articolul 20. Locuinţele de serviciu

(1) Locuinţele de serviciu sînt încăperile ce corespund cerinţelor tehnico-sanitare, amplasate în casele fondului public de locuinţe şi proprietate privată, destinate persoanelor (familiilor) ce beneficiază de dreptul la locuinţe de serviciu.

(2) Decizia privind atribuirea locuinţelor de serviciu sau evacuarea din ele se ia de către proprietarul acestora.

(3) Locuinţele de serviciu se acordă prioritar persoanelor şi membrilor familiilor lor dacă ei nu deţin o locuinţă în proprietate la momentul încheierii contractului de locaţiune.

(4) Lista funcţiilor şi profesiilor ce oferă dreptul de a primi locuinţă de serviciu este stabilită de Guvern, dacă legislaţia nu prevede altfel.

(5) Folosirea locuinţelor de serviciu se efectuează în temeiul contractului de locaţiune, în condiţiile prevederilor expuse în capitolul VIII din prezenta lege.

(6) Dacă după expirarea duratei contractului de muncă, raporturile de muncă între angajator şi locatar au fost prelungite prin alt contract, locatarului locuinţei de serviciu i se păstrează dreptul de a prelungi termenul contractului de locaţiune pe durata noului contract de muncă.

(7) Încăperile locuibile sînt incluse/excluse în/din categoria locuinţelor de serviciu prin hotărîrea organului respectiv al administraţiei publice locale sau centrale, la propunerea proprietarului locuinţelor în cazul în care acestea au fost construite sau procurate din sursele bugetelor de stat şi locale.

(8) Locuinţele de serviciu construite sau procurate din sursele bugetelor de stat şi locale nu pot fi înstrăinate sau trecute în alt tip de locuinţe.

Articolul 21. Evacuarea din locuinţele de serviciu

(1) După expirarea termenului de acţiune a contractului de locaţiune a locuinţei de serviciu, locatarul şi membrii familiei lui, precum şi foştii membri ai familiei urmează să elibereze locuinţa în termen de pînă la 3 luni, în caz contrar ei urmează să fie evacuaţi în modul stabilit de instanţa judecătorească.

(2) Nu pot fi evacuaţi pe o perioadă de pînă la 3 ani, din locuinţele de serviciu fără acordarea altei locuinţe persoanele care nu dispun de locuinţă pe teritoriul Republicii Moldova şi:

- a) au devenit invalizi de gradul I în legătură cu exercitarea atribuţiilor de serviciu;
- b) au atins vîrsta de pensionare şi care locuiesc singure în locuinţa de serviciu;
- c) membrii familiei salariatului decedat în legătură cu exercitarea atribuţiilor de serviciu, căruia i-a fost acordată locuinţa de serviciu;
- d) persoanele singure, care locuiesc împreună cu copiii minori.

CAPITOLUL IV

LOCUIŢELE DE MANEVRĂ

Articolul 22. Folosirea locuinţelor de manevră

(1) Locuinţele de manevră se instituie în baza hotărîrii proprietarului, pentru domicilierea temporară a persoanelor, în legătură cu reparaţia capitală sau reconstruirea blocului de locuit ocupat anterior.

(2) Locuinţele de manevră oferite trebuie să aibă o suprafaţă locuibilă de cel puţin 6 m² pentru o persoană.

(3) În perioada domicilierei locatarilor în locuinţele de manevră în legătură cu reparaţia sau reconstrucţia locuinţelor, ei achită plata pentru închirierea locuinţei şi serviciile comunale şi necomunale în temeiul contractului de locaţiune încheiat pentru această perioadă în condiţiile prevederilor expuse în capitolul VIII din prezenta lege.

(4) După terminarea reparaţiei capitale sau reconstrucţiei locuinţei, locatarii din locuinţele de manevră revin în locuinţa ocupată anterior.

(5) Cheltuielile ce ţin de mutare urmează a fi compensate de către proprietarul locuinţei reparate (reconstruit).

(6) Modul de atribuire a locuinţei de manevră şi condiţiile folosirii ei sunt stabilite de către autorităţile administraţiei publice locale.

(7) În perioada calamităţilor naturale cum sunt alunecările de teren; inundaţiile; furtunile de diferite intensităţi; cutremurele; prăbuşiri ale unor construcţii, instalaţii sau amenajări; incendiile; explozii sau altele calificate ca situaţii excepţionale, locuinţele de manevră, conform deciziei proprietarului, pot fi folosite pentru cazarea persoanelor rămase fără locuinţe.

(8) Locuinţele de manevră, la decizia proprietarului acestora, pot fi utilizate pentru domicilierea temporară persoanelor sau familiilor evacuate din alte tipuri de locuinţe proprietate publică.

CAPITOLUL V

INSTITUŢII SOCIALE ŞI HOTELURI-AZIL

Articolul 23. Instituţiile sociale

(1) Instituţiile sociale reprezintă localuri pentru cazarea temporară sau permanentă a unor categorii de persoane aflate în dificultate, precum şi pentru a satisface nevoile lor sociale, a reduce excluziunea socială şi a îmbunătăţi calitatea vieţii lor.

(2) Instituţiile sociale se instituie în baza deciziilor autorităţilor administraţiei publice centrale sau locale.

(3) Cazarea în instituţiile sociale a persoanelor care se află în dificultate se efectuează în baza instrucţiunilor, regulamentelor aprobate de fondatori.

(4) Finanţarea instituţiilor sociale se efectuează din contul fondatorilor, în limita mijloacelor financiare anuale aprobate (prevăzute) în bugetul de stat şi bugetele unităţilor administrativ teritoriale, precum şi al donaţiilor din partea persoanelor fizice şi juridice.

(5) Folosirea încăperilor de locuit în instituțiile sociale se efectuează în temeiul contractului de locațiune, în condițiile prevederilor expuse în capitolul VIII din prezenta lege.

(6) Instituțiile sociale au statut de persoană juridică și își desfășoară activitatea în conformitate cu legislația Republicii Moldova, Regulamentele de activitate aprobate de fondatori și standardele minime de calitate aprobate de Guvern.

Articolul 24. Tipurile de instituții sociale

(1) Instituțiile sociale prestatoare de serviciu sociale temporar sau permanent unor categorii de persoane/familii aflate în situații de dificultate pot fi de următoarele tipuri:

- a) Hotelurile-azil;
- b) Centre de plasament;
- c) Centre de reabilitare;
- d) Case-internat;
- e) Internate psihoneurologice;
- f) Locuințe protejate;
- g) Centrele de zi
- h) Centrele multifuncționale

Articolul 25. Hotelurile-azil și folosirea lor

(1) Hotelurile-azil se creează în baza hotelurilor existente, căminelor, bazelor de odihnă, pensiunilor și altor încăperi ce pot fi folosite pentru trai temporar în cazul apariției unei situații excepționale, cum ar fi: alunecările sau prăbușirile de teren; inundațiile; furtunile de diferite intensități; tornade; avalanșe; cutremurele; prăbușiri ale unor construcții, instalații sau amenajări; incendiile; explozii sau altele calificate ca situații excepționale.

(2) Decizia cu privire la crearea hotelurilor-azil, modul și perioada de folosire a lor sînt adoptate de autoritățile administrației publice locale.

(3) După lichidarea consecințelor care au servit drept temei pentru stabilirea statutului de hotel-azil, acestora li se restabilește statutul deținut anterior.

(4) În cazul în care cazarea în hotelurile-azil vor depăși 6 luni și consecințele situației excepționale nu au fost lichidate, persoanele vor fi mutate în locuințele de manevră.

CAPITOLUL VI

CĂMINE

Articolul 26. Folosirea căminelor

(1) În perioada studiilor și activității de muncă, persoanele sînt în drept să beneficieze de spațiu locativ în cămine, în limita spațiilor disponibile, în temeiul contractului de locațiune, în condițiile prevederilor expuse în capitolul VIII din prezenta lege.

(2) Căminele pot fi amenajate cu mobilier și alte obiecte necesare pentru trai și odihnă din contul locatorilor/locatarilor.

(3) Căminele aparțin persoanelor juridice de drept public și privat și nu pot fi înstrăinate, în cazul în care au fost construite sau procurate din sursele bugetelor de stat și locale, iar proprietarul

sau autoritatea în administrarea cărora se află aceste cămine, decid asupra categoriilor de persoane care au dreptul de locuire în ele.

(4) Evidența persoanelor care necesită acordarea spațiului locativ în cămine și modul de folosire și administrare a căminelor este stabilit în Regulamentul aprobat de Guvern.

Articolul 27. Norma spațiului locativ în cămine

În cămine, indiferent de categoria acestora, norma suprafeței de locuit se stabilește în mărime de 6 m² pentru o persoană, totodată nu se permite cazarea în aceeași odaie, a persoanelor de sexe diferite în vîrstă de peste 9 ani.

CAPITOLUL VII

LOCUINȚE CU STATUT SPECIAL (DE PROTOCOL)

Articolul 28. Locuința cu statut special (de protocol)

(1) Locuința cu statut special (de protocol) este locuința destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în funcții de demnitate publică, exclusiv pe durata exercitării acestora.

(2) Locuințele cu statut special (de protocol) includ apartamentele sau casele de locuit separate.

(3) Locuințele cu statut special (de protocol) nu pot fi înstrăinate.

Articolul 29. Modul de atribuire a locuințelor cu statut special (de protocol)

(1) Locuințele cu statut special (de protocol) se atribuie la cererea persoanelor ce dețin funcții electivă sau desemnate, indicate în articolul 32 din prezenta lege, pe termenul exercitării acestor funcții.

(2) Locuințele cu statut special (de protocol) se atribuie, conform deciziei organului în a cărui administrare se află acestea, în temeiul hotărîrii privind validarea sau desemnarea în funcție și al altor documente prevăzute de legislație.

Articolul 30. Modul de folosire a locuințelor cu statut special (de protocol)

(1) În baza cererii depuse de solicitantul locuinței și a deciziei de atribuire a ei, solicitantul încheie contractul de locațiune a locuinței în condițiile prevederilor expuse în capitolul VIII din prezenta lege.

(2) Membrii familiei solicitantului nu sunt în drept să încheie contractul de locațiune menționat.

(3) Pentru folosirea locuințelor cu statut special (de protocol) se percepe plata pentru chirie și alte plăți pentru serviciile comunale și necomunale prestate.

(4) Folosirea locuințelor cu statut special (de protocol) se efectuează în temeiul contractului de locațiune, în condițiile prevederilor expuse în capitolul VIII din prezenta lege.

Articolul 31. Modul de eliberare a locuinței cu statut special (de protocol)

(1) Locatarul și membrii familiei lui eliberează locuința cu statut special (de protocol) în termen de 15 zile de la data încetării exercitării funcției electivă sau desemnate.

(2) În cazul în care exercitarea funcției electivă sau desemnate încetează înainte de termen sau în caz de deces al locatarului, locuința cu statut special (de protocol) se eliberează în termenul prevăzut de alineatul (1) al prezentului articol.

(3) În cazul în care locatarul refuză să elibereze locuința cu statut special (de protocol), evacuarea se efectuează în baza hotărârii instanței judecătorești.

Articolul 32. Categoriile de persoane cărora li se repartizează locuințe cu statut special (de protocol)

Locuințele cu statut special (de protocol) se acordă în locațiune următoarelor categorii de persoane:

Președintelui Republicii Moldova;

Președintelui Parlamentului;

Prim-ministrului.

CAPITOLUL VIII

MODUL DE FOLOSIRE A LOCUINȚELOR ÎN TEMEIUL CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Articolul 33. Obiectul contractului de locațiune

(1) Obiect al contractului de locațiune îl reprezintă locuința izolată, care este constituită din una sau câteva camere.

(2) Nu pot constitui obiect al contractului de locațiune o parte de cameră sau o cameră legată de altă cameră printr-o intrare comună (camere adiacente), precum și încăperile auxiliare (bucătărie, hol, antreu etc.), excepție făcând camerele folosite în comun de locatarii în cămine.

Articolul 34. Forma și termenul de încheiere a contractului de locațiune

(1) Forma și termenul contractului de locațiune se stabilește în conformitate cu prevederile Codului civil.

(2) Contractul de locațiune, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la organele fiscale teritoriale competente.

(3) În dependență de statutul locuinței, contractele de locațiune se încheie în următoarele moduri:

(a) Contractul de locațiune a locuințelor proprietate privată se încheie între proprietarul sau reprezentantul proprietarului locuinței (locator) și locatar pe o perioadă stabilită de către părți;

(b) Contractul de locațiune a locuinței sociale se încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar în termen de 30 de zile de la emiterea deciziei autorității administrației publice locale, pe un termen de pînă la 5 ani. Termenul contractului poate fi prelungit pe un nou termen de 5 ani în cazul în care se mențin condițiile de obținere a locuinței sociale, fapt ce va fi dovedit prin acte corespunzătoare. Lista actelor ce urmează a fi prezentate pentru prelungirea contractului de locațiune se stabilește de Guvern, în coordonare cu partenerii sociali, și urmează să fie prezentate la autoritatea competentă cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului contractului;

(c) Contractul de locațiune a locuințelor de serviciu se încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar pe durata contractului individual de muncă sau pe durata exercitării funcției. Acțiunea contractului de locațiune a locuinței de serviciu încetează o dată cu încetarea raporturilor de muncă;

(d) Contractul de locațiune a locuințelor de manevră se încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar pe perioada lucrărilor de reparație capitală sau reconstrucție a

locuinței/blocului de locuit, ocupate anterior, ori pe perioada șederii, conform deciziei proprietarului, a persoanelor evacuate din alte tipuri de locuințe proprietate publică;

(e) Contractul de locațiune pentru instituțiile sociale și hoteluri - azil se încheie între proprietarul instituției sociale sau autoritatea competentă și locatar pe perioada existenței unei situații excepționale, după dispariția căreia încetează și acțiunea contractului de locațiune;

(f) Contractul de locațiune pentru locuire în cămine se încheie între proprietar sau autoritatea competentă și locatar în cazul studiilor - pe perioadă de un an, iar în cazul activității de muncă – pe durata exercitării activității, dacă nu au intervenit alte circumstanțe;

(g) Contractul de locațiune a locuințelor cu statut special (de protocol) se încheie între proprietar sau autoritatea competentă și locatar pe perioada exercitării funcției de către persoana aleasă sau numită în funcție ori demnitate publică, exclusiv pe durata exercitării acesteia.

(4) Cu cetățenii străini și apatrizi aflați permanent sau provizoriu pe teritoriul țării, contractul de locațiune se va încheia pe un termen ce nu va depăși valabilitatea permisului de ședere în Republica Moldova sau a buletinului de identitate pentru apatrizi. În cazul cetățenilor străini și apatrizilor care au sosit în Republica Moldova pe un termen de până la 90 de zile, contractul de locațiune nu va depăși termenul de ședere acordat.

Articolul 35. Drepturile și obligațiile locatarului și a membrilor familiei sale

(1) Locatarul are dreptul de a instala în locuința închiriată membrii familiei sale.

(2) Membrii familiei locatarului care locuiesc în comun cu locatarul au aceleași drepturi și obligații ce decurg din contractul de locațiune. Membrii majori ai familiei poartă răspundere solidară pentru obligațiile ce decurg din contractul respectiv.

Articol 36. Prevederile contractului de locațiune

(1) Contractul de locațiune trebuie să cuprindă în mod obligatoriu, fără însă a se limita la acestea:

- a) numele locatorului, adresa sa de domiciliu sau juridică, precum și, dacă este cazul, cea a autorității abilitate;
- b) numele și datele de identificare ale locatarului, inclusiv adresa de domiciliu înscrisă în buletinul de identitate;
- c) adresa locuinței care face obiectul locațiunii;
- d) suprafața locativă, condițiile, denumirea spațiilor și echipamentelor de uz casnic de a căror utilizare exclusivă beneficiază locatarul și, dacă este cazul, lista părților și echipamentelor accesorii de uz comun ale clădirii;
- e) cuantumul chiriei lunare, regulile de modificare a acestuia și modul de plată;
- f) suma plătită în avans în contul chiriei sau, dacă se prevede, valoarea garanției;
- g) data intrării în vigoare și durata contractului;
- h) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului pe durata derulării acestuia;
- i) condițiile de reziliere a contractului și de eliberare a locuinței;
- j) alte clauze convenite între părți.

(2) La contract se anexează o situație a spațiilor închiriate întocmită de către părți atât la predarea, cât și la restituirea cheilor, precum și instrucțiunile tehnice de folosire a locuinței

indicându-se condițiile de exploatare, întreținere și verificare periodică a elementelor interioare de construcție și a instalațiilor tehnice din dotare.

(3) Informațiile și acordul privind modalitățile de contractare și receptare a serviciilor de comunicații audio-video – televiziune, telefonie și internet în clădire sunt transmise de locatar și anexate la contractul de închiriere cu ocazia semnării sau reînnoirii acestuia.

(4) În cursul primei luni de furnizare a căldurii, locatarul poate solicita completarea situației spațiilor cu o situație a elementelor de încălzire.

(5) Atunci când locuința închiriată se află într-un bloc locativ, locatorul are obligația să comunice locatarului informația cu privire la destinația clădirii, beneficiul și utilizarea părților individuale și comune, cota parte ce revine locuinței închiriate.

(6) Locatarul, cu acordul scris al locatorului, poate participa și interveni în cadrul reuniunilor asociației de coproprietari în condominiu, având drept de vot numai cu împuternicirea locatorului proprietar în aspecte legate de administrarea și întreținerea imobilului.

(7) Atunci când părțile s-au înțeles, printr-o clauză contractuală, în privința lucrărilor de îmbunătățire a locuinței pe care le va executa locatorul, contractul de închiriere sau o clauză la acest contract stabilește majorarea chiriei consecutivă realizării acestor lucrări, quantumul majorării și data intrării în vigoare a acesteia.

(8) Sunt nule de drept orice clauze cuprinse în contractul de închiriere, ce contravin prezentei reglementări și care:

- a) obligă locatarul să recunoască sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina locatorului;
- b) prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune ale locuinței închiriate;
- c) locatarul se angajează în avans la rambursarea cheltuielilor de reparații locative pe baza unei estimări făcute unilateral de locatar;
- d) exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;
- e) autorizează pe locatar să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de locațiune.

Articolul 37. Plata pentru închirierea locuinței și alte servicii

(1) Plata pentru închirierea locuinței, proprietate privată, se calculează pentru un metru pătrat de suprafață totală.

(2) Plata pentru închirierea locuințelor din fondul public de locuințe se percepe reieșind din suprafața totală a locuinței și în baza tarifului pentru închirierea locuințelor, aprobat de proprietar sau autoritatea abilitată. În apartamentele în care există câțiva locatari, mărimea suprafeței totale ce i se cuvine fiecărui locatar și membrilor familiei sale se determină ca suma suprafeței locuibile ocupate de ei și a unei părți din suprafața încăperilor auxiliare, calculate proporțional suprafeței totale a încăperii locuibile ocupate.

(3) Pe lângă plata pentru închirierea locuinței atât din fondul public de locuințe cât și a locuinței proprietate privată, locatarul este obligat să efectueze, după caz, plata pentru apa potabilă și evacuarea apelor uzate, încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, transportarea deșeurilor menajere solide și lichide și ascensor, alte servicii prestate de locatar sau furnizorul de servicii comunale și necomunale conform facturilor prezentate. La solicitarea locatarului, locatorul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective.

(4) La momentul încheierii contractului de locațiune părțile vor stabili cuantumul chiriei care va include toate cheltuielile suplimentare, cum ar fi cheltuielile de întreținere curentă, cotizația la reparația capitală, cheltuieli pentru întreținerea curentă a încăperilor de uz comun. După încheierea contractului locatorul nu va avea dreptul de a cere de la locatar alte plăți suplimentare care nu au fost prevăzute la momentul încheierii contractului.

(a) Cuanumul chiriei poate fi modificat de comun acord sau la cererea uneia dintre părți dar nu mai des de o dată pe an.

(b) În cazul locuințelor din fondul public de locuințe, cuantumul chiriei va putea fi modificată doar în cazul în care se va modifica careva constante din metodologia de calcul a chiriei, dar nu mai des de o dată pe an.

(5) Plata pentru închirierea locuinței se efectuează conform perioadelor stabilite în contractul de locațiune. La solicitarea locatarului, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părți, conform condițiilor stipulate în contract.

(6) Achitarea plăților se efectuează în modul stabilit în contract.

(a) În cazul în care locatorul, persoană fizică nu este subiect al activității de antreprenariat, aceasta este obligat la încasarea plății să elibereze locatarului un înscris care să confirme efectuarea plății.

(b) În cazul locatarului, persoană juridică, achitarea plăților se efectuează, de regulă, prin instituțiile bancare și oficiile poștale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altfel. În cazul în care plata se achită direct locatarului, ultimul trebuie să perceapă plata și să elibereze locatarului un înscris care să confirme efectuarea plății.

(7) La închirierea locuințelor din fondul public de locuințe, în cazul reținerii plăților locatarul este obligat să plătească plata penalităților în sumă de 0,04% din suma neachitată în termen, începînd cu prima zi de depășire a termenului de plată.

(8) Locatorul poate contracta alte organizații (inclusiv prestatorii de servicii) pentru efectuarea calculării plăților pentru servicii comunale și necomunale, cu prezentarea facturilor de către aceștia direct locatarului.

Articolul 38. Obligațiile părților contractului de locațiune

(1) Obligațiile locatarului. Locatorul are următoarele obligații:

a) să ofere spre închiriere o locuință de exigențe minimale de locuire;

b) să predea locatarului locuința în stare de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în contractul de închiriere în stare bună de funcționare;

c) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a locuinței pe toată durata închirierii locuinței;

d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);

e) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice și de gaze, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice, etc.);

(2) Obligațiile locatarului. Locatarul are următoarele obligații:

a) să plătească chiria și să suporte cheltuielile prevăzute în contractul de închiriere la termenele stabilite;

b) să utilizeze spațiile închiriate conform destinației care le-a fost atribuită în contractul de închiriere;

c) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor de uz curent din spațiile de folosință exclusivă;

d) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază, cu excepția cazului în care dovedește că acestea s-au produs din cauză de forță majoră, din vina locatorului sau a unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuință;

e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcție și instalațiile deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defecțiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute sau forțe majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;

f) să asigure curățenia și igienizarea locuinței pe toată durata contractului de locațiune;

g) să asigure întreținerea curentă a echipamentelor menționate în contract;

h) să permită executarea, în spațiile închiriate, a lucrărilor de îmbunătățire a părților comune din imobil, precum și a lucrărilor necesare întreținerii curente a spațiilor închiriate;

i) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatorului; acesta din urmă poate pretinde locatarului, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate; locatorul are dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii;

j) să predea locatorului locuința în stare de folosință, la eliberarea acesteia;

k) să suporte cheltuielile necesare în caz de evacuare din locuința închiriată.

Articolul 39. Sublocațiunea locuinței

(1) Locatarul poate să transmită folosința locuinței proprietate privată sau să o subînchirieze către un terț numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de locator, dacă acestea nu sunt interzise prin contractul de locațiune.

(2) Contractul de sublocațiune trebuie să cuprindă toate prevederile din contractul de locațiune, inclusiv cele referitoare la cuantumul chiriei.

(3) În cazul în care locatorul își dă acordul pentru transmiterea folosinței locuinței sau pentru sublocațiune, locatarul este obligat să suporte eventualele datorii ale terțului, generate de folosința sau sublocațiunea locuinței.

(4) Obligațiile locatarului cu privire la întreținerea și repararea spațiului închiriat se păstrează și în cazul sublocațiunii locuinței.

(5) Contractul de sublocățiune, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la organele fiscale teritoriale competente.

(6) Beneficiarii locuințelor din fondul public de locuințe nu au dreptul să transmită în sublocățiune sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz.

Articolul 40. Lipsa temporară a locatarului

În cazul lipsei temporare a locatarului sau membrilor familiei lui, locuința se menține după aceștia pentru perioada stipulată în contractul de locățiune, cu condiția plății depline pentru folosirea locuinței și serviciile comunale și necomunale, specificate în contract.

Articolul 41.Întreținerea și reparația locuințelor, a încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință și a blocurilor de locuit

(1)) Întreținerea locuințelor, a încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință și a blocurilor locative cuprinde lucrările de întreținere și reparație a locuințelor, a încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, a locurilor de uz comun și elementelor constructive, a terenurilor adiacente pentru menținerea lor în stare tehnică conform parametrilor stabiliți de normele tehnice și întru asigurarea folosirii spațiilor conform destinației lor.

(2) Locuințele și încăperile cu altă destinație decât cea de locuință sunt întreținute și reparate de către proprietari sau de către locatari în condițiile contractului de locățiune. Elementele de uz comun sunt reparate și întreținute de administratorii blocurilor locative din contul mijloacelor, acumulate de la locatari, proprietari ai locuințelor și chiriași, precum și proprietari de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință, ceea ce se va prevedea distinct în contract.

(3) În cazul neexecutării de către administratorul blocului locativ sau proprietarilor de locuințe, încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință a obligațiilor privind efectuarea în termen a reparației elementelor constructive, echipamentelor tehnice comune, proprietarul sau locatarul după caz a locuinței, a încăperii cu altă destinație decât cea locativă este în drept să efectueze lucrările de reparație urgentă pe cont propriu, întocmind în prealabil un act cu administratorul, în care să fie stipulat volumul și costul lucrărilor de reparație, precum și modul de compensare a costului acestor lucrări în contul plăților pentru întreținerea și reparația a proprietății comune în caz de refuz de a întocmi un act de comun, proprietarul sau locatarul este în drept, să înceapă lucrările urgente, cu înștiințarea administratorului despre începerea acestor lucrări.

(4) Locatarul, care posedă locuința, încăpere cu altă destinație decât cea de locuință în baza contractului de locățiune are dreptul să efectueze lucrări de reconstrucție a încăperilor doar cu acordul proprietarului

Articolul 42. Reparația capitală sau reconstrucția locuințelor de către proprietar cu evacuarea locatarilor

(1) În cazul în care reparația sau reconstrucția locuințelor nu poate fi efectuată fără evacuarea locatarului, proprietarul locuinței din domeniul public este obligat să acorde locatarului, pentru perioada lucrărilor de reparație, un alt spațiu de locuit fără rezilierea contractului de locățiune. În cazul refuzului locatarului și membrilor familiei lui de a se muta în locuința oferită, proprietarul blocului poate să solicite mutarea lor pe cale judecătorească. În ceea ce privește locuințele proprietate privată, proprietarul nu este obligat să acorde o altă locuință, dacă în contract nu s-a prevăzut altfel.

(2) Locuința oferită pentru perioada de reparație capitală sau reconstrucție a blocului locativ trebuie să corespundă, exigențelor minimale de locuire și să fie în localitatea respectivă.

(3) Termenul de efectuare a reparației sau reconstrucției locuinței se stabilește, de comun acord, de către locatar și locator, printr-un act adițional la contractul de locațiune.

(4) În actul adițional se stabilesc condițiile și cheltuielile de mutare în altă locuință, plata pentru închirierea altei locuințe, care nu poate depăși plafonul stabilit anterior, obligațiile și responsabilitățile ce le revin părților după efectuarea reparației locuinței. În cazul locuințelor sociale trecerea locatarului și membrilor familiei lui din locuința ocupată de ei în altă locuință și reinstalarea lor în încăperea reparată/reconstruită se efectuează din contul mijloacelor proprietarului fondului public de locuințe.

(5) După efectuarea reparației sau reconstrucției, proprietarul este obligat să ofere această locuință locatarului care o folosea anterior și cu care are încheiat un contract de locațiune.

(6) În cazul în care, în procesul de reparație capitală sau reconstrucție, locuința a fost replanificată, iar suprafața acesteia a fost majorată sau micșorată esențial, proprietarul este obligat să repartizeze locatarului o altă locuință de calitate de utilizare similară celei ocupate anterior, pînă la efectuarea reparației capitale, în condițiile contractului de locațiune a locuinței încheiat anterior.

(7) Cu consimțămîntul locatarului, proprietarul poate repartiza acestuia altă locuință, cu încheierea unui nou contract de locațiune.

Articolul 43. Modificarea contractului de locațiune a locuinței

Modificarea contractului de locațiune a locuinței în cazul apariției necesităților se efectuează:

- a) cu acordul comun al părților;
- b) în temeiul hotărîrii instanței judecătorești

Articolul 44. Rezilierea contractului de locațiune a locuinței

(1) Rezilierea contractelor de locațiune a locuințelor, se efectuează în conformitate cu prevederile Codului civil, la acordul comun al părților sau din inițiativa locatarului, ori din inițiativa locatorului.

(2) Contractul de locațiune, poate fi reziliat la inițiativa locatorului, cu acordarea unui preaviz de 3 luni.

(3) Condițiile speciale de reziliere a contractului de locațiune, fără respectarea preavizului de 3 luni, din partea locatorului sunt:

- a) folosirea locuinței în alte condiții decât cele prevăzute în contract;
- b) neachitarea chiriei sau a mai puțin de jumătate din aceasta pentru o perioadă de cel puțin trei luni consecutiv;
- c) locatarul a pricinuit însemnate daune locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- d) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- e) la cererea asociației de coproprietari în condominiu, atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite în sarcina locatarului prin contractul de locațiune;
- f) refuzul locatarului de a permite executarea lucrărilor de reabilitare a imobilului și/sau înlocuirea sau repararea rețelelor de utilități comune imobilului.

(4) Locatarul poate cere rezilierea contractului de locațiune cu acordarea unui preaviz de 3 luni în adresa locatorului.

(5) Propunerea de reziliere a contractelor de locațiune a locuințelor se face în scris.

(6) Nerespectarea cerințelor prevăzute în prezentul articol conduce la nulitatea propunerii (avizului) de reziliere.

(7) Avizul în scris privind rezilierea contractului de locațiune se examinează de partea căreia i-a fost adresat în termenul stabilit, dar nu mai mult de o lună din data înaintării lui oficiale.

(8) În cazul în care partea căreia i-a fost adresat avizul despre reziliere nu a răspuns în scris, în termenul stabilit contractul se consideră reziliat în mod tacit.

(9) Nu pot fi reziliate contractele de locațiune care au un termen mai mic de 3 luni.

(10) În cazul refuzului de reziliere a contractului de locațiune, partea interesată cere rezilierea acestuia în temeiul hotărârii judecătorești.

Articolul 45. Eliberarea și evacuarea ca o consecință a rezilierii contractului de locațiune a locuinței

(1) Locatarul este obligat să elibereze locuința la data încetării sau rezilierii contractului.

(2) În cazul în care locatarul refuză să elibereze locuința, locatorul cere evacuarea forțată a locatarului în baza ordonanței judecătorești în modul prevăzut de Codul de procedură civilă.

Articolul 46. Temeiurile pentru a recurge la evacuarea din locuința folosită în temeiul contractului de locațiune a locuinței din fondul public de locuințe

(1) Drept temei pentru evacuarea din locuință servește rezilierea contractului de locațiune.

(2) Evacuarea locatarului în cazurile demolării imobilelor pentru cauză de utilitate publică sau în legătură cu avarierea acestuia și schimbării destinației locuințelor prevăzute în articolul 42 se admite numai cu repartizarea altei locuințe.

Articolul 47. Evacuarea cu repartizarea altei locuințe

(1) Repartizarea altei locuințe în urma evacuării se efectuează conform normelor stabilite de prezenta lege.

(2) Locuința acordată trebuie să fie amplasată în aceeași localitate și să corespundă exigențelor minimale de locuire.

(3) Repartizarea altei locuințe în altă localitate se admite cu acordul în scris al locatarului și al membrilor familiei lui care au atins majoratul sau în baza unei hotărâri judecătorești.

Articolul 48. Evacuarea fără repartizarea altei locuințe

Evacuarea fără acordarea altei locuințe se face în baza ordonanței sau hotărârii judecătorești.

CAPITOLUL IX

ADMINISTRAREA LOCUINȚELOR ȘI

PLATA PENTRU SERVICIILE COMUNALE ȘI NECOMUNALE

Articolul 49. Administrarea locuințelor

(1) Administrarea locuințelor poate fi efectuată de către administratorul imobilelor cu destinație de locuință, care este reprezentat de:

- a) asociația de coproprietari în condominiu instituită în modul stabilit de legislație;
- b) întreprinderea instituită sau contractată, de autoritatea administrației publice locale pentru deservirea și întreținerea locuințelor din localitate;
- c) persoana fizică sau juridică, altă organizație de administrare instituită sau contractată de proprietari pentru deservirea și întreținerea locuințelor;
- d) proprietarul/proprietarii locuinței/locuințelor, în conformitate cu Legea condominiului în fondul locativ.

(2) Administrarea locuințelor prin intermediul administratorului se efectuează în temeiul contractului de administrare, încheiat între administrator și proprietarul locuinței sau blocului locativ, cu excepția cazului când proprietarul exercită de sine stătător funcția de administrator.

(3) Administratorul asigură administrarea tehnică a locuințelor prin prestarea serviciilor de deservire tehnică, exploatare a proprietății comune din blocul locativ, administrarea tehnică a bunurilor și a fondurilor bănești, încheierea contractelor cu furnizorii serviciilor comunale în cazul în care acestea nu pot fi contractate direct de proprietari, asigurarea executării acestor contracte, asigurarea respectării regulilor de exploatare și locuire în comun, reprezentarea intereselor proprietarilor în raport cu autoritățile publice, crearea condițiilor ecologice inofensive și confortabile de trai.

(4) Responsabilitatea pentru consecințele administrării proprietății comune în blocul locativ cu încălcarea normelor tehnice și regulilor de exploatare sigură o poartă administratorul în conformitate cu prevederile contractului de administrare încheiat.

(5) Proprietarii de locuințe sau încăperi cu altă destinație decât cea de locuință sunt obligați să participe în cotă-parte la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din bloc prin finanțarea acestor lucrări astfel încât această proprietate să fie întreținută conform normelor tehnice și regulilor de exploatare sigură stabilite.

(a) Cota-parte și modalitatea participării la cheltuielile respective se stabilesc în conformitate cu prevederile legii condominiului în fondul locativ.

(b) În cazul în care proprietarii nu vor stabili modalitatea participării la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din bloc, aceasta va fi stabilită de către administrator prin evaluarea cheltuielilor preconizate timp de un an fiscal, repartizate proprietarilor lunar conform cotei de participare.

(c) Cota-parte de finanțare a cheltuielilor stabilită va fi adusă la cunoștința proprietarilor imediat după stabilirea acesteia.

Articolul 50. Desemnarea administratorului imobilelor cu destinație de locuință

(1) Administratorul poate fi desemnat:

- a) de către proprietarii locuințelor, în temeiul legii condominiului;
- b) prin concurs, organizat de către autoritatea publică locală, dacă proprietarii nu au decis asupra modului de administrare timp de 3 luni pînă sau de la înregistrarea condominiului.

Articolul 51. Plata pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ

- (1) Tarifele pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ din fondul public de locuințe se calculează și se aprobă în conformitate cu Metodologia privind calcularea și aprobarea tarifelor pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ din fondul public de locuințe aprobate de către Guvern.
- (2) Tarifele se calculează pentru un metru pătrat de suprafață a blocului de locuit și include toate cheltuielile pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ, întreținerea locurilor de uz comun, amenajarea și salubritatea terenurilor aferente.
- (3) Plata pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ din fondul public de locuințe se calculează reieșind din tariful aprobat include în tarif și se efectuează conform prevederilor contractului de locațiune.
- (4) Plata pentru închirierea apartamentului și încăperii locuibile în cămin se percepe în baza contractului încheiat între gestionarul acestora și persoana - chiriaș sau locatar principal - care reprezintă familia sa.
- (5) Proprietarii apartamentelor și încăperilor locuibile în cămine achită plata pentru deservirea tehnică și reparația blocurilor locative în baza tarifului, care.
- (6) Proprietarul, locatarul încăperilor nelocuibile din blocul locativ achită în mod obligatoriu plata pentru deservirea tehnică și reparația elementelor de uz comun, salubritatea terenului aferent blocului, conform tarifelor aprobate pentru bloc și celor aprobate prin contractul încheiat cu gestionarul fondului locativ.

(2) Tarifele pentru deservirea tehnică și reparația locuințelor din fondul public de locuințe, deservirea tehnică și reparația echipamentelor din interiorul blocului locativ, proprietate publică, se elaborează conform Metodologiei aprobate de Guvern.

(3) În cazul locuințelor proprietate privată plata se efectuează conform contractului de administrare încheiat între administrator și proprietarii locuințelor sau între administrator și prestatorii de servicii.

(4) Tarifele pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor cu risc sporit (ascensoare) din interiorul blocurilor locative se elaborează conform Metodologiei aprobate de Guvern.

(5) Lipsa temporară a proprietarului sau locatarului nu poate fi motiv de eschivare de la plățile necesare pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ și terenului aferent.

(6) Persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință într-un bloc locativ încăperi cu altă destinație decât cea de locuință, vor achita în mod obligatoriu cheltuielile ce țin de deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ, în conformitate cu contractele încheiate cu administrator sau furnizorul de servicii. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice sau juridice care dețin în proprietate sau în folosință bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ respectiv.

Articolul 52. Plata pentru serviciile comunale și necomunale prestate

(1) Prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între proprietari sau locatari și furnizorii de servicii. În cazul în care contractul nu poate fi încheiat direct cu proprietarii sau locatarii, acesta se încheie între administrator și furnizor.

(2) Furnizorii de servicii comunale și necomunale vor încheia contracte directe cu proprietarii locuințelor (încăperilor nelocuibile) sau cu administratorul imobilului cu destinație de locuință, conform legislației și actelor normative în vigoare, care vor sta la baza relațiilor de prestare a serviciilor și achitare a contravalorii acestora.

(3) În contractul de prestare a serviciului se stipulează în mod obligatoriu obligațiile și drepturile părților, mărimea și modul de achitare a plății pentru serviciul prestat, alte condiții necesare.

(4) Furnizorii de servicii sînt obligați să încheie contracte de prestare a serviciilor cu consumatorii acestora sau cu administratorul în condițiile articolului 669 din Codul civil și cu respectarea prevederilor legii privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, nr. 256 din 9 decembrie 2011.

(5) Plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicațiilor contoarelor instalate în locuință. Evidența consumului de apă, energie electrică, gaze, energie termică se efectuează în baza indicațiilor contoarelor adecvate, legalizate, verificate metrologic în modul stabilit de legislația în vigoare și montate în conformitate cu condițiile tehnice elaborate de furnizor.

(6) Plata pentru serviciile care nu pot fi contorizate se efectuează conform indicațiilor contoarelor instalate la bloc și se repartizează de către administrator pentru fiecare locuință necontorizată în dependență de suprafață.

(7) Proprietarii sau locatarii, consumatori ai serviciilor comunale și necomunale, au dreptul la debransarea locuințelor ce le aparțin sau le închiriază de la sistemele de asigurare cu servicii comunale și necomunale, avînd acordul scris al furnizorului cînd nu lezează interesele altor proprietari sau locatari din bloc și cu informarea ulterioară despre deconectarea efectuată a administratorului. Se interzice debransarea de la serviciile comunale și necomunale care constituie exigențele minimale pentru locuințe stabilite în dependență de localitate.

(8) Furnizorii nu au dreptul la debransarea totală a blocurilor locative de la rețelele și instalațiile electrice (inclusiv a locurilor de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor), termice, de gaze, rețelele de alimentare cu apă, ascensoare în cazul neachitării serviciilor comunale și necomunale de către unii proprietari de locuințe (locatari).

(9) Proprietarii de locuințe (chiriașii), consumatori ai serviciilor comunale și necomunale, au dreptul la recalcularea contravalorii serviciilor în cazul executării neglijente a obligațiilor de către furnizorii și prestatorii de servicii.

(10) Persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință în blocul locativ încăperi cu altă destinație decît cea de locuință vor achita în mod obligatoriu cheltuielile ce țin de prestarea serviciilor comunale și necomunale contractate cu furnizori sau administrator. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice sau juridice care dețin în proprietate sau în folosință bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ respectiv.

(11) Proprietarii caselor individuale sînt obligați să efectueze plata pentru serviciile comunale și necomunale prestate, conform contractelor directe încheiate cu prestatorii de servicii, precum și pentru întreținerea, deservirea și reparația proprietății comune, dacă casele individuale sînt amplasate pe terenurile aferente, transmise în administrarea asociației de coproprietari în condominiu, indiferent dacă proprietarii acestor case sînt sau nu membri ai asociației menționate.

(12) În contractele directe încheiate între furnizorii de servicii comunale și necomunale și consumatorii finali, furnizorii vor prevedea și prestarea serviciilor pentru necesitățile comune ale blocului (asigurarea cu energie electrică pentru iluminatul locurilor de uz comun și pentru

funcționarea ascensorului, asigurarea cu apă pentru spălarea anexelor de colectare a gunoiului, pentru colectarea și evacuarea deșeurilor menajere, exploatarea sistemului de combatere a incendiilor).

(13) În cazul reținerii plăților pentru serviciile prestate furnizorul sau administratorul poate solicita de la proprietar sau locatar plata penalităților în sumă de 0,04% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi a lunii ce urmează după luna pentru care s-a solicitat plata, dacă contractul nu prevede altfel.

Articolul 53. Accesul în locuință

(1) Cu un preaviz de 2 zile, întocmit în scris, proprietarul sau locatarul locuinței este obligat să asigure accesul în locuință sau încăperea cu altă destinație decât cea de locuință al reprezentantului administratorului, furnizorului de servicii, altă persoană abilitată la rețelele ingineresti de uz comun din locuința sa și la elementele constructive ale proprietății comune, în cazul în care este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască unele elemente din proprietatea comună la care se poate avea acces numai din locuință respectivă, precum și în cazul inspectărilor planificate a stării tehnice a clădirilor, verificării corectitudinii montării, sigilării și funcționării contoarelor, conform documentelor normative în vigoare. În cazurile de urgență, pentru a preveni o avarie ori a lichida imediat consecințele ei, preavizul nu este necesar.

(2) Pentru evitarea pericolului care amenință viața locatarilor și proprietarilor de locuințe sau încăperi cu altă destinație decât cea de locuință, sau integritatea fizică a încăperii ori a distrugerii bunurilor lor (în caz de spargere a caloriferelor, rețelelor ingineresti etc.), care se produce în lipsa proprietarului (locatarului) de locuință (încăpere), administratorul intervine imediat, din momentul informării lui, și ia măsuri operative pentru localizarea avariei (accidentului) fără pătrunderea în locuință.

(3) În cazul unui pericol iminent, ce nu poate fi evitat cu alte mijloace, în care accesul în locuință cu acordul persoanei cu drept de acces în locuință nu poate fi realizat, administratorul va interveni și va asigura accesul forțat în locuință. Pentru aceasta administratorul va invita reprezentantul organului de asigurare a ordinii publice, reprezentantul administrației publice locale și doi vecini, care vor întocmi un proces-verbal privind pătrunderea forțată. În actul respectiv vor fi trecute data și ora, circumstanțele în care a fost efectuată pătrunderea forțată, acțiunile care au fost întreprinse, daunele pricinuite. Persoanele care sunt prezente la pătrunderea forțată vor supraveghea întreaga acțiune până la închiderea locuinței și excluderea pătrunderii libere în locuință.

(4) Pagubele pricinuite de pătrunderea forțată vor fi acoperite de partea, care va fi stabilită, de instanța judecătorească, ca fiind vinovată pentru apariția situației respective.

CAPITOLUL X

RECONSTRUCȚIA ÎNCĂPERILOR ÎN

BLOCURILE LOCATIVE

Articolul 54. Dreptul persoanelor fizice și juridice la reconstrucția locuințelor și încăperilor nelocuibile din blocurile locative

(1) Dreptul la reconstrucția locuințelor și încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, din blocurile locative (în continuare - încăperi) îl au proprietarul blocului sau proprietarii locuințelor, dacă prin aceasta se extinde numărul de locuințe, se îmbunătățesc condițiile de exploatare a încăperilor, și nu se încalcă drepturile și interesele altor persoane.

(2) Decizia privind reconstrucția blocului locativ, exprimată prin construcția de mansarde, anexe, replanificare a mai multor încăperi din blocul locativ este luată de:

a) proprietarul blocului locativ de sine stătător în cazul în care blocul aparține fondului public de locuințe;

b) proprietarii de locuințe, precum și proprietarii de încăperi nelocuibile în blocul locativ la adunarea generală a proprietarilor, cu 2/3 din numărul total al proprietarilor de locuințe și încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, prin semnarea procesului verbal al adunării.

(3) Administratorul este obligat să informeze, printr-un anunț în scris, proprietarii și locatarii încăperilor adiacente celor preconizate spre reconstrucție despre reconstrucția planificată.

Articolul 55. Autorizația de construire (reconstruire) a încăperilor

Lucrările de reconstrucție se efectuează în conformitate cu legislația în vigoare.

Articolul 56. Restricții la reconstrucția încăperilor și la executarea lucrărilor de reconstrucție

(1) La reconstrucția încăperilor nu se permit:

a) intervenții care afectează structura de rezistență a blocului locativ;

b) extinderea încăperilor din contul balcoanelor și al logiilor în blocul locativ, precum și extinderea balcoanelor și logiilor existente;

c) extinderea și reamplasarea bucătăriilor și blocurilor sanitare din contul încăperilor locuibile în blocul locativ;

d) reamplasarea rețelelor de apă și canalizare;

e) intervenții la canalele de ventilare;

f) spargerea golurilor noi și lărgirea golurilor existente în pereții structurali ai blocurilor locative;

g) comasarea apartamentelor pe verticală cu spargerea sau demontarea planșelor;

h) modificarea sistemelor de încălzire cu instalarea agregatelor la balcoane și logii în blocuri locative;

i) acțiuni care afectează aspectul arhitectural al blocurilor locative (construcția balcoanelor, copertinelor, bovindourilor, transformarea în bovindouri a logiilor și balcoanelor existente și altele), cu excepția acoperișurilor;

(2) În blocurile locative, în perioada de efectuare a lucrărilor de reconstrucție a încăperilor, se interzice:

a) începerea lucrărilor, legate de zgomot, înainte de ora 8.00 și (sau) încheierea lor mai târziu de ora 18.00;

b) folosirea ascensoarelor de pasageri pentru transportarea materialelor de construcție și a deșeurilor neambalate;

c) executarea lucrărilor de mansardare pe timp de iarnă.

(3) Inițiatorii sau executorii lucrărilor de reconstrucție autorizate sunt obligați să informeze despre începerea lucrărilor administratorul, administrația publică locală și Inspekția De Stat în

Construcții. Concomitent, cu administratorul se coordonează ordinea și condițiile de evacuare a deșeurilor.

Articolul 57. Controlul asupra reconstrucției încăperilor. Finalizarea lucrărilor de reconstrucție

(1) Controlul respectării proiectului de reconstrucție și a condițiilor prevăzute în autorizația pentru executarea lucrărilor de reconstrucție sînt puse în sarcina proprietarilor și administratorul, și autorităților administrației publice locale.

(2) Finalizarea lucrărilor de reconstrucție se confirmă prin procesul-verbal de recepție finală a lucrărilor efectuate. La recepția finală a lucrărilor, inițiatorul de lucrări de reconstrucție va invita în mod obligatoriu reprezentantul administratorul în care a fost efectuată reconstrucția încăperii.

(3) Procesul-verbal de recepție finală se prezintă oficiului cadastral teritorial pentru efectuarea modificărilor respective în registrul bunurilor imobile.

Articolul 58. Consecințele reconstrucției neautorizate

(1) Reconstrucție neautorizată se consideră intervenția executată în lipsa autorizației de construire (reconstruire) sau cu încălcarea proiectului de construcție (reconstrucție).

(2) Administratorii sînt obligați să informeze autoritățile administrației publice locale și Inspecția de Stat în Construcții despre reconstrucțiile neautorizate ale încăperilor în blocul locativ și nepotrivirea încăperilor reconstruite cu documentația de autorizare.

(3) Contravenientul se sancționează conform legislației și este obligat să lichideze neconformitățile și să efectueze readucerea elementelor constructive afectate la stare inițială din cont propriu.

(4) În caz de nelichidare a încălcărilor depistate la întocmirea actelor și la efectuarea reconstrucției încăperilor, administratorii sunt obligați să se adreseze în instanțele judecătorești competente pentru aplicarea măsurilor conform prevederilor legale.

(5) În cazul în care la reconstrucția încăperilor în blocul locativ a fost cauzat un prejudiciu încăperilor și (sau) bunurilor persoanelor fizice și juridice, vinovatul va răspunde în conformitate cu legislația Republicii Moldova.

(6) Se interzice efectuarea expertizelor tehnice și legalizarea intervențiilor executate în mod neautorizat.

**CAPITOLUL XI
RĂSPUNDEREA PENTRU ÎNCĂLCAREA LEGISLAȚIEI
CU PRIVIRE LA LOCUINȚE**

Articolul 59. Răspunderea pentru încălcarea legislației cu privire la locuințe

(1) La răspunderea prevăzută de prezenta lege, Codul civil, Codul contravențional, Codul penal și alte acte normative în vigoare se trag persoanele vinovate de:

a) încălcarea drepturilor proprietarului locuinței;

b) încălcarea modului de evidență a persoanelor care beneficiază de dreptul la îmbunătățirea condițiilor locative din fondul public de locuințe, a modului de scoatere din evidență și de acordare a apartamentelor și terenurilor de pămînt pentru construcția caselor individuale;

c) încălcarea neîntemeiată a termenului stabilit pentru instalarea în locuința acordată;

d) nerespectarea regulilor și normelor de deservire tehnică și întreținere sanitară a locuințelor, a locurilor de uz comun, a terenurilor aferente;

e) construcția și reconstrucția neautorizată a încăperilor în blocurile locative, reparația neautorizată a blocului locativ, apartamentului, echipamentelor tehnice interne, elementelor constructive ale blocului, locuinței, obiectelor de amenajare de pe terenul aferent blocului locativ;

f) încălcarea condițiilor contractului de locațiune a locuinței;

g) neachitarea la timp a plăților pentru serviciile de deservire tehnică a blocului locativ, închiriere a locuințelor, comunale și necomunale;

h) nerespectarea prevederii de către proprietarii de locuințe sociale și instituții sociale privind asigurarea obligatorie a lor.

(2) Încălcările stipulate la punctele b), c), d), f), g) și h) atrag după sine răspunderea contravențională. Încălcările stipulate la punctele a) și e) atrag după sine răspunderea penală.

(3) Faptele de încălcare a prevederilor din articol 56 din prezenta lege se sesizează de persoanele interesate, prin acte în formă liberă, și se prezintă autorităților administrației publice locale, organelor afacerilor interne, procuraturii, serviciilor controlului sanitar și supravegherii antiincendiare. Organele menționate, în conformitate cu competențele lor, aplică contravenientului măsurile administrative prevăzute de legislație.

(4) Persoanele fizice și juridice care au cauzat prejudiciu locuințelor, obiectelor de amenajare și înverzire de pe terenul aferent blocului locativ, echipamentelor tehnice din interiorul blocului sau casei au obligația de a compensa prejudiciul cauzat.

(5) Compensarea prejudiciului cauzat se efectuează conform prevederilor Codului civil.

(6) Persoanele cu funcții de răspundere și alți angajați, din a căror culpă întreprinderile, instituțiile, organizațiile au suportat cheltuieli legate de compensarea prejudiciului cauzat, poartă răspundere materială în modul stabilit de lege.

CAPITOLUL XII

DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Articolul 60. Dispoziții finale și tranzitorii

(1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării.

(2) Guvernul:

a) va prezenta propuneri pentru aducerea legislației în vigoare în conformitate cu prevederile prezentei legi și va aduce actele sale normative în concordanță cu acest act legislativ;

b) va elabora și aproba, în termen de șase luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, regulile și regulamentele prevăzute de aceasta.

(3) Începând cu 1 ianuarie 2013, locuințele neprivatizate, pasibile pentru privatizare, conform prevederilor din legea privatizării fondului de locuințe, trec în fondul public de locuințe.

(4) Se abrogă:

Codul cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești, aprobat prin Legea R.S.S. Moldovenești nr.2718-X din 3 iunie 1983 (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1983, nr.6, art.40);

Legea nr.982-XIII din 19 septembrie 1996 cu privire la fondul locativ cu statut special (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1997, nr. 31-32, art.286).

Articolul II din legea pentru modificarea Codului de procedură civilă și Codului cu privire la locuințe, nr. 1225-XV din 12 iulie 2002 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.110, art. 841);

Legea pentru modificarea articolului 63 din Codul cu privire la locuințe, nr. 224-XIV din 16 decembrie 1998 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1999, nr.1-2, art.2);

Legea pentru completarea Codului cu privire la locuințe al Republicii Moldova, nr. 567-XIII din 22 iulie 1995 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1995, nr. 50, art. 583);

Hotărîrea Parlamentului Republicii Moldova nr.3780-XI din 7 martie 1990 (Veștile Sovietului Suprem și Guvernului ale R.S.S.M. nr. 3, art. 64);

Ucazul Prezidiumului R.S.S.M. nr. 3187-XI din 2 februarie 1989 (Veștile Sovietului Suprem și Guvernului ale R.S.S.M. nr. 2, art.40);

Ucazul Prezidiumului R.S.S.M. nr. 3023-XI din 6 octombrie 1988 (Veștile Sovietului Suprem și Guvernului ale R.S.S.M. nr. 10, art. 163);

Ucazul Prezidiumului R.S.S.M. nr. 2120-XI din 3 septembrie 1987 (Veștile Sovietului Suprem și Guvernului ale R.S.S.M. nr. 9, art. 121);

Ucazul Prezidiumului nr. 1275-XI din 4 septembrie 1986 (Veștile Sovietului Suprem și Guvernului ale R.S.S.M. nr. 9, art. 86);

Ucazul Prezidiumului nr. 3845-X din 1 noiembrie 1984 (Veștile Sovietului Suprem și Guvernului ale R.S.S.M. nr. 11, art. 89).

Legea cu privire la locuințe

Capitolul I	Dispoziții generale	
	Art. 1-7	1
Capitolul II	Locuințe sociale	
	Art. 8-19.....	7
Capitolul III	Locuințele de serviciu și folosirea acestora	
	Art. 20-21	10
Capitolul IV	Locuințele de manevră	
	Art. 22	11
Capitolul V	Instituții sociale și hoteluri-azil	

	Art. 23-25.....	11
Capitolul VI	Cămine	
	Art. 26-27.....	12
Capitolul VII	Locuințe cu statut special (de protocol)	
	Art. 28-32.....	13
Capitolul VIII	Modul de folosire a locuințelor în temeiul contractului de locațiune	
	Art. 33-48	14
Capitolul IX	Administrarea locuințelor și plata pentru serviciile comunale și necomunale	
	Art. 49-53	22
Capitolul X	Reconstrucția încăperilor în blocuri locative	
	Art. 54-58.....	25
Capitolul XI	Răspunderea pentru încălcarea legislației cu privire la locuințe	
	Art. 59.....	27
Capitolul XII	Dispoziții finale și tranzitorii	
	Art. 60.....	28