

LOCUIŢELE SOCIALE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Autori: Marina PORTĂRESCO, lect. univ. Irina BULAT

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Odată cu punerea în aplicare a Legii cu privire la locuințe, toate bunurile imobile cu destinație locativă care aparțin statului, vor fi trecute în categoria locuințelor sociale, respectiv, persoanele care beneficiază de aceste spații vor achita chirie. Articolul dat reprezintă un studiu privind importanța locuințelor sociale în asigurarea populației cu fond locativ, caracteristicile acestui tip de bunuri imobile, modalitatea repartizării acestora. De asemenea, este analizat Proiectul de Construcție a Locuințelor pentru Păturile Socialmente Vulnerabile în Republica Moldova.

Cuvinte-cheie: locuință socială, beneficiar, exigențe minimale de construcție, condiții de obținere a locuințelor sociale, privatizare

Introducere

Locuința reprezintă o construcție sau încăpere izolată alcătuită din una sau din mai multe camere de locuit, precum și din alte încăperi auxiliare (bucătărie, bloc sanitar etc.), care satisface cerințele de trai ale unei persoane sau ale mai multor persoane (familii) și corespunde exigențelor minime pentru locuințe, stabilite în actele normative; în calitate de locuință sînt recunoscute casele de locuit individuale, apartamentele, încăperile locuibile din cămine și din clădiri cu altă destinație. [1]

Conform datelor prezentate de către Biroul Național de Statistică, în Republica Moldova, la 1 ianuarie 2016 fondul locativ constituia 81531300 m², dintre care 1791800 m² se află în proprietate publică, 79673400 m² proprietate privată, iar 66100 m² alte forme de proprietate. [6]

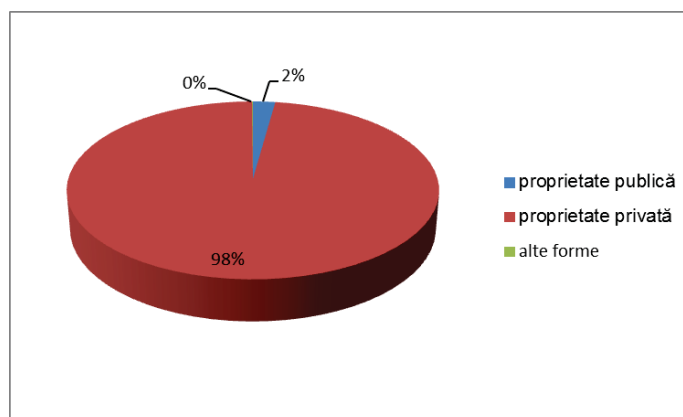


Figura 1. Structura fondului locativ după forma de proprietate

Conform aceleiași surse, *locuință socială* este cea locuință destinată persoanelor care necesită protecție socială, acordată în locațiune în condițiile stipulate de legislația în vigoare. [1]

Exigențe minimale pentru locuințele sociale

Prin exigențe ale locuințelor sociale se au în vedere cerințele minime pentru ca un bun imobil să fie recunoscut în calitate de locuință. Printre acestea pot fi evidențiate următoarele:

- accesul liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie;
- spațiul pentru odihnă;
- spațiul pentru prepararea hranei;
- grupul sanitar;
- accesul la energia electrică și apa potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a rezi-duurilor menajere.

Norma suprafeței locuibile pentru locuința socială se stabilește în mărime de 9 m² pentru fiecare persoană, iar surplusul suprafeței nu poate depăși 12 m² pentru o familie în cazul în care locuințele nu au fost construite conform standardelor pentru locuințele sociale. [4]

Normativul privind locuințele sociale include suprafețele minimale pe care trebuie să le aibă locuințele sociale, în dependență de numărul de odăi incluse, precum și dotările interioare ale încăperilor, pentru realizarea unui confort minimal.

Condițiile de obținere a locuinței sociale

Locuința socială se atribuie în locațiune persoanelor sau familiilor luate la evidență, al căror venit lunar pentru fiecare membru al familiei nu depășește minimul de existență stabilit pe țară și care întrunesc cumulativ următoarele condiții obligatorii:

- nu au în proprietate locuință în Republica Moldova și peste hotarele ei, teren pentru construcția de locuințe, terenuri cu altă destinație sau casă construită în întovărășirile pomicole, precum și nu au înstrăinat o locuință în ultimii 5 ani în Republica Moldova;
- nu au beneficiat din partea statului și a autorităților administrației publice locale de credite preferențiale și susținere exprimată prin materiale de construcție sau prin asistență financiară;
- nu au participat la privatizarea locuințelor, loturilor pentru construcție, terenurilor pomicole, caselor individuale, obținute anterior de la stat;

și una dintre următoarele condiții suplimentare:

- dispun, în fondul public de locuințe, pentru fiecare membru al familiei de o suprafață locuibilă totală sub norma minimă stabilită pentru suprafața locuibilă totală a locuinței sociale;
- locuiesc într-o locuință din fondul public de locuințe care nu corespunde exigențelor tehnice și sanitare stabilite pentru locuință, fapt confirmat printr-un raport tehnic eliberat de organul public abilitat.

De dreptul prioritar de a primi locuință socială dispun:

- persoanele cu dizabilități severe care nu sînt angajate în cîmpul muncii în legătură cu starea sănătății;
- persoanele care îngrijesc minori cu dizabilități severe;
- familiile tinere, în sensul Legii nr. 279-XIV din 11 februarie 1999 cu privire la tineret, care nu dispun de o locuință;
- familiile în care s-au născut tripleți, cvadrupleți sau mai mulți copii născuți simultan;
- copiii orfani care au împlinit vîrsta de majorat și nu au beneficiat de locuință din partea statului. [1]

Proiectul de Construcție a Locuințelor pentru Păturile Socialmente Vulnerabile în Republica Moldova

În Republica Moldova, asigurarea persoanelor cu locuințe sociale se desfășoară în două faze.

Prima fază a Proiectului a avut loc în perioada 2007-2012. În cadrul acestei etape, au fost construite patru obiective: 2 blocuri locative în or. Chișinău și cîte unul în or. Glodeni și or. Criuleni, în total 269 apartamente, fiind asigurate cu locuință pînă în prezent circa 581 de persoane. Costul total a proiectului a fost estimat la **7 628 879 euro, din care 65 % - 4,9 mln contribuția Băncii de Dezvoltare a Consiliului European, iar 35% - contribuția Republicii Moldova.** [5]

Tabelul 1. Caracteristica blocurilor cu destinație de locuințe sociale (prima fază)

Localitatea	Caracteristica obiectivului	Suprafața locuibilă, m ²
Chișinău	Bloc locativ cu 69 apartamente situat în or. Chișinău pe strada L. Deleanu 9/2	3 792,00
Chișinău	Bloc locativ cu 80 apartamente situat pe strada N. Milescu Spătaru 21/5 (destinat persoanelor intern deplasate din raioanele de Est ale Republicii)	4 775,00
Glodeni	Bloc locativ cu 30 apartamente situat pe strada C. Stere 2/2	1 002,00
Criuleni	Bloc locativ cu 70 apartamente situat pe strada Șt. cel Mare 27	2466,85

La finele anului 2011, Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor a finalizat implementarea fazei I a Proiectului de Construcție a Locuințelor pentru Păturile Socialmente Vulnerabile în Republica Moldova, finanțat de Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei - BCE (Acordul-cadru de împrumut dintre BCE și Guvernul Republicii Moldova, ratificat prin Legea nr.215/2007).

În anul 2013, Ministerul a lansat Proiectul de construcție a locuințelor pentru păturile social vulnerabile, faza II, finanțat cu suportul Băncii de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE) și autorităților publice locale de nivelul doi. Perioada de realizare preconizează fi pînă în anul 2018.

Costul total al proiectului este de 20,4 mln euro. Împrumutul de la Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei acoperă 65% din buget (13,4 mln euro). Contribuția autorităților publice locale este de 35% din valoarea proiectului. E vorba atât de contribuție nefinanciară (terenuri, lucrări), cât și de bani.

Obiectivul Fazei II a Proiectului este de a îmbunătăți și de a majora fondul de locuințe date în locațiune pentru familiile social-vulnerabile din Republica Moldova.

Scopul Proiectului este de a construi circa 700 locuințe sociale „la cheie” pentru aproximativ 2500 de persoane cu venituri mici: familii cu multi copii, familii tinere, tineri specialiști bugetari, persoane cu dizabilități. [5]

În baza Regulamentului cu privire la modul și condițiile de desfășurare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile II [3], locuințele sociale se oferă reprezentanților categoriilor eligibile în următoarele proporții:

- 10% - persoanele cu dizabilități severe;
- 10% - persoanele dezinstituționalizate (orfani cu vârsta cuprinsă între 18 și 21 ani);
- 15% - familiile cu cel puțin 3 copii minori, familiile cu un singur părinte care cresc cel puțin 2 copii minori;
- 15% - familiile care întrețin copii cu dizabilități severe;
- 50% - familiile tinere sub 35 ani, unde cel puțin unul din membri este angajat al instituțiilor bugetare sau persoane sub 35 ani angajați ai instituțiilor bugetare (în domeniul educației, sănătății, asistenței sociale).
-

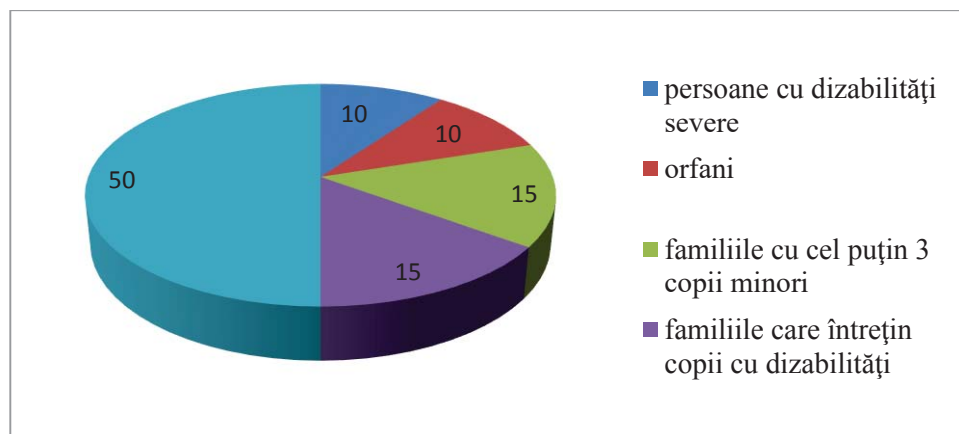


Figura 2. Structura potențialilor beneficiari ai proiectului

Beneficiarii vor primi în folioară apartamente „la cheie”. Blocurile vor fi conectate la rețele de apă și canalizare, telefonie fixă, televiziune prin cablu și internet.

În tabelul 2 este prezentată succint caracteristica fiecărui obiectiv realizat în baza Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social vulnerabile, faza a II-a.

Tabelul 2. Caracteristica blocurilor cu destinație de locuințe sociale (faza a II-a)

Localitatea	Caracteristica obiectivului	Valoarea proiectului	Darea în exploatare
or. Briceni, str. Uzinelor, 2	bloc de locuit cu 5 nivele, 40 apartamente	1 345 037 euro (fără TVA)	aprilie 2015
Ialoveni	complex locativ compus din 3 blocuri locative cu 9 nivele, total 216 apartamente, din care CR Ialoveni va beneficia de 94 apartamente finalizate la cheie, restul 122 apartamente vor fi transmise partenerului –	5 354 607 Euro	aprilie 2017

	proprietarul construcției nefinalizate (în varianta albă de finisare)		
or. Călărași	bloc de locuit cu 5 nivele, 40 apartamente, or. Călărași, str. Ștefan cel Mare 42	1 642 433 euro	mai 2014
r-nul Hîncești	blocuri cu suprafețe mici din 15 localități ale raionului, propuse pentru reconstrucție în spațiu locativ, a câte 3-4 apartamente per bloc, în total 56 de apartamente	2 152 030 euro	
or. Nisporeni	4 blocuri cu suprafața totală a apartamentelor de 1545 m ² , total 124 apartamente, din care CR Nisporeni va beneficia de 93 apartamente finalizate la cheie, restul 31 apartamente vor fi transmise partenerului – proprietarul terenului (în varianta albă de finalizare)	3 447 065 euro	aprilie 2016
or. Sîngerei	bloc locativ cu 35 apartamente	827 748 euro (fără TVA)	mai 2015
Leova	complex locativ din patru blocuri, 92 apartamente	3 450 000 euro	sfârșitul anului 2017
Soroca	2 blocuri locative cu 72 de apartamente	2 100 000 euro	octombrie 2016
Fălești	bloc locativ cu 40 apartamente		2017
Rezina	bloc locativ cu 9 etaje și subsol care include 72 de apartamente	2 200 000 euro	

Concluzie

Proiectul de Construcție a Locuințelor pentru Păturile Socialmente Vulnerabile în Republica Moldova are o importanță majoră, deoarece contribuie considerabil la asigurarea cu spațiu locativ a persoanelor sau familiilor ce nu își pot permite cumpărarea acestuia. Perioada de 20 ani de acordare a locuințelor sociale rezolvă problema dată astfel încât beneficiarii pot acumula o sumă suficientă pentru cumpărarea ulterioară a acestora.

Persoanele care locuiesc în apartamente aflate în proprietate publică și nu le privatizează pînă în anul 2018 se vor afla în aceeași situație ca și cea expusă mai sus. Din punct de vedere financiar, pentru familiile social vulnerabile este mai rentabil achitarea chiriei pentru locuință decît cumpărarea ei.

Bibliografie

1. *Lege nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe*, Monitorul oficial nr. 131-138 din 29.05.2015
2. Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova Nr. 988 din 24.12.2012 cu privire la *Unitatea de implementare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile II*, Monitorul Oficial Nr. 273-279 din 28.12.2012
3. Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr. 75 din 14.05.2014 cu privire la aprobarea *Regulamentului cu privire la modul și condițiile de desfășurare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile II*, Monitorul Oficial Nr. 127-133 din 23.05.2014
4. NCM C.01.12:2015 *Construcții civile. Standarde locuințe sociale*. Ediție oficială, Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Ch: 2015