

Universitatea Tehnică a Moldovei

Administrarea imobilelor locative

Student :

**Isac Natalia
gr. EAI 2022**

Conducător:

**Albu Svetlana
Conf. univ., Dr. hab.**

Chisinău 2024

Rezumat

Isac Natalia, "Administrarea imobilului locativ" Chișinău 2024, UTM.

Structura tezei: introducere, trei capitole, concluzii, bibliografie, anexe, 65 pagini de text de bază, un tabel, 9 figuri.

Cuvintele- cheie: administrarea imobilului locativ, Republica Moldova, probleme, soluții, dezvoltatori imobiliari, asociații de coproprietari.

Problematica studiului: studiu se axează pe complexitatea administrării imobilelor locative în Republica Moldova, evidențiind trei aspecte cheie: lipsa de transparență și responsabilitate a dezvoltatorilor imobiliari, dificultăți în administrarea imobilelor locative. Aceste provocări afectează direct calitatea vieții locatarilor și necesită intervenții pentru îmbunătățiri.

Obiective sau ipoteze: prin studiu, se propun soluții concrete pentru fiecare aspect identificat. Obiectivele includ creșterea transparenței și responsabilitățile dezvoltatorilor, facilitatea administrării imobilelor locative. Ipotezele vizează eficiența acestor măsuri în aducerea unor schimbări pozitive în domeniu.

Metode aplicate la realizarea cercetării: pentru atingerea obiectivelor, studiul folosește o abordare mixtă, analiza documentelor legale relevante, studii de caz ale situațiilor concrete și cercetarea de teren pentru a evalua experiențele directe ale locatarilor și administratorilor. Aceste metode au furnizat o bază solidă pentru înțelegerea detaliată a problemelor existente.

Rezultate concrete obținute: studiul relevă că implementarea obligativității unor contracte clare între dezvoltatori și locatari, alături de sancțiuni mai aspre, poate îmbunătăți transparența și responsabilitatea. Cursurile de formare pentru administratori și consultanța pentru asociațiile de coproprietari se dovedesc a fi soluții eficiente pentru optimizarea administrării.

Abstract

Natalia Isac, "Management of Residential Real Estate," Chisinau 2024, UTM.

Thesis Structure: Introduction, three chapters, conclusions, bibliography, appendices, 65 pages of main text, one table, 9 figures.

Keywords: residential real estate management, Republic of Moldova, issues, solutions, real estate developers, condominiums.

Study Issue: The study focuses on the complexity of managing residential real estate in the Republic of Moldova, highlighting three key aspects: lack of transparency and accountability of real estate developers, difficulties in managing residential real estate. These challenges directly impact the quality of life for tenants and necessitate interventions for improvements.

Objectives or Hypotheses: The study proposes concrete solutions for each identified aspect. Objectives include increasing transparency and responsibilities of developers, facilitating the management of residential real estate. Hypotheses target the effectiveness of these measures in bringing positive changes to the field.

Research Methods: To achieve the objectives, the study employs a mixed-method approach, analyzing relevant legal documents, case studies of specific situations, and field research to evaluate the direct experiences of tenants and administrators. These methods have provided a solid foundation for understanding the detailed existing issues.

Concrete Results Obtained: The study reveals that implementing the obligation of clear contracts between developers and tenants, alongside stricter sanctions, can enhance transparency and accountability. Training courses for administrators and consultancy for condominium associations prove to be effective solutions for optimizing management.

CUPRINS

INTRODUCERE	6
1. ASPECTELE TEORETICE ALE ADMINISTRĂRII IMOBILELOR LOCATIVE....	8
1.1 Definirea și caracteristicile administrării imobilelor locative.....	8
1.2 Conceptul de condominiu	11
1.3 Tipuri de administrare a condominiilor.....	19
1.4 Atribuțiile administratorului	28
2.PRACTICA ADMINISTRĂRII IMOBILELOR LOCATIVE	37
2.1 Modele de bună practică în administrare a imobilului locativ în alte țări.....	37
2.2 Prezentarea situației actuale în Chișinău	42
2.3 Inovații în administrarea imobilelor locative	46
3. STUDIU DE CAZ PRIVIND ADMINISTRAREA IMOBILELOR LOCATIVE.....	48
3.1 Provocări întâlnite în procesul de preluare în gestiune a imobilului locativ	48
3.2 Studiu de caz, imobil locativ "Casa Rossi".....	51
3.3 Studiu de caz, imobil locativ din str. N. Sulac 8.....	58
3.4 Analiza rezultatelor.....	60
CONCLUZIE.....	63
BIBLIOGRAFIE.....	64
ANEXE.....	66

INTRODUCERE

Într-o lume marcată de urbanizare accelerată și evoluție rapidă, imobilele locative au devenit puncte centrale ale existenței noastre. Acestea reprezintă nu doar investiții materiale, ci și adăposturi, terenuri care găzduiesc trăiri, amintiri și aspirații. Cu toate acestea, pentru a asigura o conviețuire armonioasă și administrare eficientă a acestor imobile, este necesar să explorăm în profunzime complexitatea și diversitatea procesului de administrare a imobilelor locative.

Această teză se angajează să aducă lumină asupra temei administrare a imobilelor locative, cu un accent deosebit pe contextul din Chișinău, Republica Moldova. Prin intermediul unui demers complex și cuprinzător, ne propunem să dezvăluim aspecte teoretice, juridice și practice ale administrării imobilelor locative, oferind o perspectivă comprehensivă asupra acestei domenii vitale.

Motivația acestei certări provine din recunoașterea importanței cruciale pe care o are administrarea eficientă a imobilelor locative pentru calitatea vieții individuale și a comunităților. Imobilele locative reprezintă un activ valoros pentru proprietari și sunt locuri în care trăim, lucrăm și interacționăm cu ceilalți membri ai comunității. O administrare eficientă asigură întreținerea corespunzătoare, luarea deciziilor responsabile și promovarea conviețuirii armonioase.

Administrarea imobilelor locative este o activitate importată care are un impact semnificativ asupra calității vieții proprietarilor și chiriașilor. O administrare eficientă asigură întreținerea corespunzătoare a clădirilor, colectarea chiriei la timp, rezolvarea conflictelor și promovarea unei conviețuirii armonioase.

În Republica Moldova, imobilele locative reprezintă o parte importantă a parcului locativ. Potrivit datelor oficiale, în 2023, în Moldova existau aproximativ 1,7 milioane de apartamente locative. Acest lucru înseamnă că aproximativ 40 % din populația țării locuiește în blocuri locative.

Administrarea imobilelor locative, se confruntă cu o serie de probleme și provocări. Printre acestea se numără: lipsa de resurse, proprietarii de imobile locative, în special cei care dețin clădiri mici, pot avea dificultăți în a asigura resursele necesare pentru o administrare eficientă; lipsa de cunoștințe și experiență, a proprietăților de imobile locative, în special cei care au mai avut experiență în administrarea imobilelor, pot avea dificultăți în a înțelege și a aplica prevederile legale; conflicte între proprietari și chiriași, pot fi o sursă de stres și de ineficiență pentru administratori.

Existența unor oportunități de îmbunătățire a administrării imobilelor locative ar putea fi: creșterea gradului de conștientizare a proprietarilor și chiriașilor cu privire la importanța

administrării eficiente poate contribui la o mai bună colaborare între părțile interesate; dezvoltarea de noi servicii și produse concepute pentru a facilita administrarea imobilelor locative poate contribui la îmbunătățirea eficienței și calității serviciilor; promovarea colaborării între proprietari, chiriași și autoritățile publice poate contribui la găsirea unor soluții eficiente la problemele cu care se confruntă administrarea imobilelor locative.

În contextul complexității și diversității administrării imobilelor locative în Republica Moldova, această teză își propune să investigheze următoarele probleme de cercetare:

- care sunt principalele aspecte teoretice, juridice și practice ale administrării imobilelor locative în Republica Moldova?
- Cum se aplică legislația privind administrarea imobilelor locative în practică?
- Care sunt oportunitățile și provocările care stau în calea unei administrări eficiente a imobilelor locative în Republica Moldova ?

Această teză își propune să atingă următoarele obiective:

- Să ofere o analiză aprofundată a aspectelor teoretice, juridice și practice ale administrării imobilelor locative în Republica Moldova.
- Să examineze modul în care legislația privind administrarea imobilelor locative se aplică în practică.
- Să identifice oportunitățile și provocările care stau în calea unei administrări eficiente a imobilelor locative în Republica Moldova.

Această teză va utiliza o abordare mixtă de cercetare, care va combina metode cantitative și calitative. Metodele cantitative vor fi utilizate pentru a colecta date statistice privind situația administrării imobilelor locative în Republica Moldova. Metode calitative vor fi utilizate pentru a analiza experiența proprietarilor cu privire la administrarea imobilelor locative.

Teza se va dezvolta în trei capitole, fiecare abordând aspecte ale administrării imobilelor locative în contextul din mun. Chișinău:

Capitolul 1: Cadrul legal al administrării imobilelor locative în Republica Moldova. Acest capitol va analiza detaliat legislația din Republica Moldova referitoare la administrarea imobilelor locative. Vom explora drepturile și responsabilitățile proprietarilor de imobile, precum și reglementările care guvernează asociațiile de proprietari. Prin intermediul unor studii de caz concrete, vom examina modul în care această legislație se aplică.

Capitolul 2: Acest capitol va investiga tipurile de administrare disponibile pentru imobilele locative din Chișinău, inclusiv autoadministrarea, serviciile oferite de firmele de administrare. Vom analiza profilul firmelor și agențiilor de administrare din Chișinău și vom evalua cererea și

oferta pentru serviciile de administrare a imobilelor locative în acest oraș. Vom investiga metodele de bună practică atât din Republica Moldova cât și a altor țări.

Capitolul 3: Studiu de caz privind administrarea imobilelor locative în Chișinău. Acest capitol se va concentra pe aspectele practice ale administrării imobilelor locative, cu accent pe blocurile locative. Vom explora moduri de planificare și gestionare a bugetului, întreținerea și repararea imobilului, gestionarea relațiilor cu proprietarii, procesul de luare a deciziilor și promovarea comunicării eficiente în comunitate. În plus, vom aborda concepte de inovare în administrarea imobilelor.

În concluzie, această teză se angajează să ofere o perspectivă holistică asupra administrării imobilelor locative din Chișinău, aducând în prim-plan importanța unei abordări corecte și eficiente a acestui domeniu vital. Aprofundând cunoștințele teoretice și evidențiind practicile din teren, această cercetare își propune să contribuie la dezvoltarea unei comunități mai informate și mai bine pregătite pentru provocările și oportunitățile care însoțesc administrarea imobilelor locative în Chișinău.

BIBLIOGRAFIE

1. Legea nr. 187 din 14-07-2022 cu privire la condominiu Publicat : 29-07-2022 în Monitorul Oficial Nr. 238-244 art. 467
2. Legea nr. 75 din 30-04-2015 cu privire la locuințe; Publicat: 29-05-2015 în Monitorul Oficial nr. 131-138 ART. 249; Modificat LP 198 din 20.07.23, MO282-286/02.08.23 art. 488; în vigoare 02.08.23
3. Legea nr. 459 din 22-01-1991 cu privire la proprietate; Publicat: 30-06-1991 în monitorul Oficial Nr. 3-6 Art. 22
4. Lege Nr 721 din 02-02-199t privind calitatea în construcții; Publicat: 25-04-1996 în Monitorul Oficial Nr. 25 art. 259; Modificat LP132 din 26.05.23, MO186-189/08.06.23 art. 319; în vigoare 08.06.23
5. Anica- Popa A., Managementul proprietății imobiliare- București: Economică, 2013. 220 pag.; ISBN 978-973-709-685-2
6. Dragotă V. ș.a. Gestiune imobiliară.- București: Editura ASE, 2005;
7. Usturoi L. , Albu S., Development: dezvoltarea imobilului. Curs universitar. Chișinău: Tehnica-UTM, 2009, p.91
8. Иванов В.В., ХАН О.К., Управление недвижимостью, Москва: ИНФРА-М, 2007.446с.
9. <https://www.ebon.md/PublishPayments>
10. <https://baike.baidu.com/item/上海市住宅物业管理规定/7943981>
11. <https://www.investopedia.com/terms/p/property-management.asp>
12. <https://www.linkedin.com/pulse/future-property-management-innovations-trends-watch-out-maor-cohen>
13. <https://celbcelb.com/tag/property-management/>
14. <https://condobi.ca/news/condo-fairtender/what-do-condo-owners-not-know-about-property-management-companys-service-price/>
15. <https://learn.roofstock.com/blog/property-management-websites>
16. <https://www.starts.co.jp/english/ourservices/>
17. <https://housingjapan.com/blog/tokyo-property-management-guide/>
18. <https://luxurypropertycare.com/real-estate-agent-vs-property-manager/>
19. <https://www.hkis.org.hk/ufiles/PMP-201008.pdf>
20. <https://81property.com/property-management/>

21. <https://www.mdipa.ro/uploads/articole/attachments/64466658d1613753590883.pdf>
22. <https://primariamea.md/news/proiect-de-lege-blocurile-vor-fi-gestionate-de-proprietari-prin-asociatii>
23. <https://agora.md/2023/02/06/cutremurele-intre-tragediile-altora-si-motivele-noastre-de-ingrijorare>
24. <https://www.familiei.md/?page=4>
25. http://www.servcomloc.md/deservirea_blocurilor_locative.html
26. <https://blockexpert.md/ro/page/despre-companie>
27. <https://www.blocexpert.md/>
28. <https://www.planradar.com/au/future-of-property-management-emerging-proptech-trends/>