

## **Regulamentul**

### **cu privire la mecanismul de efectuare a reparației curente a acoperișurilor caselor din fondul locativ a mun. Bălți**

#### **I. Dispoziții generale**

**1.1.** Prezentul Regulament stabilește cerințele și modul ce ține de planificarea, organizarea și executarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor blocurilor locative din teritoriul mun. Bălți, care sunt deservite de către ÎM „GLC Bălți”, casele individuale, cooperativa de construcție a locuințelor, asociația de coproprietari în condominiu, asociația de proprietari ai locuințelor privatizate.

**1.2.** Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu Constituția Republicii Moldova; Legea RM nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe; Legea RM nr. 913 din 30.03.2000 privind condominiul în fondul locativ; Legea RM 1402 din 24.10.2002 privind serviciile publice de gospodărie comunală; Legea RM nr. 1324 din 10.03.1993 cu privire la privatizarea fondului de locuințe; Legea RM nr. 721 din 02.02.1996 cu privire la calitatea în construcții; Legea RM nr. 163 din 09.07.2010 cu privire la autorizarea executării lucrărilor de construcție; Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă; Cod Practic în Construcții CP A.09.05:2017 “Norme și reguli de exploatare tehnică a fondului locativ”, aprobat prin Ordinul Ministerului Economiei și Infrastructurii nr. 355 din 18.07.2018.

**1.3.** În sensul prezentului Regulament se aplică următoarele concepte:

- **proprietar** – persoană fizică sau juridică (de orice formă de proprietate) sau un grup de persoane care posedă, utilizează și dispun de proprietatea lor (apartament în blocul locativ, încăpere locuibilă în cămin, încăpere nelocuibilă în blocul locativ, precum și de proprietatea indiviză în blocul locativ) în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- **chiriaș** – persoană fizică, căreia locuința i se acordă în chirie în baza unui contract de închiriere, încheiat cu gestionarul fondului locativ pe termen limitat sau nelimitat și contra plată, în conformitate cu actele legislative în vigoare;
- **consumator** – persoană fizică sau juridică (proprietarul, chiriașul sau locatarul apartamentului din blocul locativ, al încăperii locuibile din cămin sau încăperii nelocuibile, precum și al casei individuale), care beneficiază de serviciul public de

alimentare cu apă și de canalizare în baza unui contract încheiat cu operatorul, precum și de servicii locative, comunale și necomunale în baza contractelor încheiate cu prestatorul acestor servicii;

- **apartament** - locuință alcătuită din una sau mai multe camere de locuit cu încăperi auxiliare, care satisface cerințelor de trai ale unei persoane sau familii și face parte din blocul locativ;
- **casă individuală** - construcție separată alcătuită din una sau mai multe camere, cu unul sau cu mai multe nivele, destinată traiului permanent, de regulă, al unei familii;
- **încăpere locuibilă în cămin** - locuință constituită din una sau mai multe camere de locuit cu dotări (bucătărie, toaletă, cameră de baie etc.) parțiale sau fără ele, care face parte din cămin;
- **încăpere de uz comun** - casa scării, subsolul și alte încăperi auxiliare, care se află în folosința comună a tuturor locatarilor din blocul locativ;
- **încăpere nelocuibilă** - încăpere cu altă destinație decât de locuințe;
- **gestionarul fondului locativ** - întreprinderea municipală de gestionare a fondului locativ, întreprinderea municipală a gospodăriei locativ-comunale, cooperativa de construcție a locuințelor, asociația de coproprietari în condominiu, asociația de proprietari ai locuințelor privatizate, alți agenți economici, la balanța ori în gestiunea cărora se află fondul locativ;
- **prestator de servicii** - agent economic sau gestionar al fondului locativ care prestează sau distribuie consumatorilor, în baza de contract, servicii locative, comunale și necomunale;
- **servicii comunale pentru consumatorii din locuințe și încăperi cu altă destinație decât cea de locuință** (în continuare – servicii comunale) - servicii ce țin de administrarea fondului locativ public și a locuințelor proprietate privată, prestate prin activități de închiriere, deservire tehnică și reparație a blocurilor locative și locurilor de uz comun a blocului locativ;
- **asociația de coproprietari în condominiu** - organizație a proprietarilor de locuințe care s-au asociat pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu;
- **cota-parte** - cota ce îi revine fiecărui proprietar din proprietatea comună în diviziune, prin care se stabilește cota acestuia în totalul plăților obligatorii pentru întreținerea și reparația bunurilor comune, în alte cheltuieli comune, precum și cota voturilor la adunarea generală a membrilor asociației de coproprietari în condominiu;
- **reparație curentă** – include totalitatea lucrărilor de reparare a unor părți de acoperiș, ce se realizează pentru asigurarea continuității folosirii acoperișului cu împiedicarea uzurii rapide și prelungirea duratei de funcționare;
- **reparație capital** – reprezintă valoarea complexului de lucrări de reparație și măsuri, privind restabilirea capacității sau stării de funcționare a acoperișului blocurilor locative;
- **reparația urgentă** - determinată de necesitatea lichidării urgente a defecțiunilor și deteriorărilor din elementele constructive și sistemele ingineresti, neînălăturarea cărora ar

comporta deteriorarea altor elemente ale clădirii sau deteriorarea integrală a clădirii, precum și a imobilului cetățenilor.

**1.4.** Proprietarii de locuințe sau de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință, asociațiile în condominiu și proprietarii caselor private sînt obligați să participe cu cota-parte la cheltuielile de efectuare a lucrărilor de reparație a acoperișurilor, astfel încît acoperișul să fie întreținut conform normelor tehnice și regulilor de exploatare stabilite.

## **II. Planificarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor blocurilor locative**

**2.1.** Temeiul pentru întocmirea planului anual și ordinii privind lucrările de reparație a acoperișului este rezultatul controlului stării tehnice a acoperișurilor gestionarului fondului locativ și cererilor cetățenilor, ce locuiesc în această casă.

**2.2.** Controlul asupra stării tehnice a acoperișurilor blocurilor locative trebuie să fie efectuat prin desfășurarea inspectărilor planificate (o dată în an) și neplanificate. Scopul inspectărilor constă în identificarea cauzelor posibile de apariție a defectelor și elaborarea măsurilor pentru înlăturarea lor.

**2.3.** Rezultatele inspectărilor, precum și cererile parvenite de la cetățeni, este necesar să fie înregistrate într-un registru special. La prelucrarea rezultatelor revizuirilor și cererilor de la cetățeni este necesar de ținut cont de:

- determinarea și constatarea volumului de lucru;
- determinarea perioadei de executare a lucrărilor de reparație a acoperișurilor;
- evidența strictă a cererilor parvenite de la cetățeni;
- elaborarea proiectului de calcul și deviz pentru fiecare obiect în parte.

**2.4.** Rapoartele tehnice și procesele verbale privind starea tehnică a acoperișurilor se includ obligatoriu ca parte componentă a cărții tehnice a blocului locativ, indiferent la deservirea cui se află (ÎM „GLC Bălți”, cooperativa de construcție a locuințelor, asociația de coproprietari în condominiu, asociația de proprietari ai locuințelor privatizate, case individuale).

**2.5.** Gestionarul blocului locativ în baza actelor de inspectare are obligațiunea:

- de a întocmi o listă de măsuri (devize locale) și să stabilească volumul de lucrări, necesare pentru efectuarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor;
- de a efectua lucrările de reparație curentă a acoperișurilor în baza cererilor examinate și inspectate la fața locului.

**2.6.** Întocmirea și aprobarea planului anual și prioritatea privind efectuarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor se realizează în trimestrul IV al anului curent pentru anul viitor.

**2.7.** Executarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor, neaprobată prin planul anual din contul cotelor-părți (cu participarea gestionarului blocurilor locative și proprietarilor caselor individuale), se permite cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții obligatorii pentru efectuarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor neplanificate, și anume:

- disponibilitatea devizului de cheltuieli, în care vor fi indicate lista tuturor materialelor pentru executarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor;

- executarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor, care nu modifică schema structurală portantă, aspectul și caracteristicile inițiale ale acoperișurilor;
- efectuarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor, care se realizează doar pentru înlăturarea situațiilor de forță majoră (vânturi puternice, ploi abundente, cutremur etc.).

### **III. Determinarea ordinii de executare a lucrărilor de reparație a acoperișurilor**

**3.1.** Ordinea efectuării lucrărilor de reparație a acoperișurilor se execută conform planului anual aprobat.

**3.2.** La realizarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor se ține cont de următorii factori:

- condițiile meteorologice;
- structura acoperișului (din ruloare bituminoase sau din foi de ardezie);
- aprecierea gradului de avariere a acoperișurilor din fondul locativ din teritoriul mun. Bălți;
- elaborarea devizului local de către ÎM “GLC Bălți” (cu clasificarea tipului de reparație capitală sau curentă);

- coordonarea devizului local cu Direcția generală arhitectură, urbanism și relații funciare, Agenția supraveghere tehnică și Direcția generală financiar-economică;

- starea tehnică și procentul de uzură a acoperișului.

**3.3.** Înainte de începerea lucrărilor executorul are obligațiunea:

- să asigure îngrădirea sectorului unde se execută lucrările de reparație a acoperișului și să întrețină împrejmuirea în stare satisfăcătoare;

- să instaleze în zona efectuării lucrărilor un panou, cu indicarea organizației care execută lucrările de reparație a acoperișului, persoanei responsabile de producerea lucrărilor, telefonul de contact, datele de începere și de finalizare a lucrărilor (panoul rămâne instalat pînă la finalizarea lucrărilor).

**3.4.** Lucrările privind schimbarea acoperișului trebuie să fie organizate astfel, încât să nu se admită umezirea planșeelor clădirii de către precipitațiile atmosferice. La reparația acoperișurilor cu deschiderea lor, începerea lucrărilor se permite numai în cazul prezenței pe loc a tuturor materialelor de construcție și semifabricatelor, și prognozei meteo favorabile pentru 5-10 zile apropiate, în dependență de volumul lucrărilor.

**3.5.** Elementele portante ale acoperișurilor, dispozitivele și echipamentele, inclusiv cele amplasate pe acoperiș, cornișa și elementele de evacuare a apei de pe acoperiș, barierele de protecție, bușe, ancore, dispozitive de protecție împotriva trăsnetelor trebuie să fie pînă la reparația învelitoarei acoperișului aduse într-o stare tehnică bună.

**3.6.** La executarea lucrărilor de reparație curentă a acoperișurilor, pentru evitarea umplerii considerabile cu zăpadă a încăperii din cerdac, rosturile între elementele învelitoarei de acoperiș este necesar să fie ermetizate cu mastic și etanșate cu material elastic.

- 3.7.** După finisarea lucrărilor de reparație a acoperișului, toate deșeurile și materialele de construcție rămase este necesar să fie îndepărtate în mod obligatoriu în ultima zi de finisare a lucrărilor de reparație, iar acoperișul să fie curățat.
- 3.8.** Măturarea frunzelor, cetinii și gunoiului în rigole și pîlniile ale canalelor interioare și exterioare de scurgere a apei este interzisă.
- 3.9.** Prezența persoanelor pe acoperiș, care nu au tangență cu executarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor și exploatarea tehnică, se interzice.
- 3.10.** Recepția lucrărilor de reparație a acoperișurilor se efectuează în urma întocmirii și semnării actului de executare a lucrărilor de reparație de către comisia formată din reprezentanții ÎM “GLC Bălți”, proprietarii/propietarul (apartamentului, casei de locuit), președintele asociației în condominiu și a reprezentantului administrației primăriei mun. Bălți.
- 3.11.** Răspunderea pentru executarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor necalitative este suportată de către organizația care a efectuat lucrările de reparație și persoana responsabilă de producerea lucrărilor.
- 3.12.** Fiecare bloc de locuit unde sunt executate lucrări de reparație a acoperișurilor este înzestrat în mod obligatoriu cu semne de avertizare.

#### **IV. Deservirea tehnică a acoperișurilor după executarea lucrărilor de reparație**

- 4.1.** Este interzisă blocarea accesului la acoperișuri sau la încăperile din cerdac.
- 4.2.** Încăperile din cerdac este necesar să fie dotate cu scări mobile pentru asigurarea accesului liber pe acoperiș, precum și uși, guri cu pridvoare ajustate strîns.
- 4.3.** Ușile de intrare și gurile de ieșire pe acoperiș este nevoie să fie dotate cu garnituri de etanșare, totdeauna închise cu lacăt (un set de chei e necesar să fie păstrat la administratorul blocului de locuit, iar al doilea set – în unul din apartamentele de la etajul de sus), înscrierea respectivă se face pe gura de ieșire la acoperiș.
- 4.4.** Se permite accesul pe acoperiș numai a reprezentantului administratorului blocului de locuit, care execută lucrări de reparație a acoperișurilor sau deservire tehnică, precum și a reprezentantului care exploatează echipamentul instalat pe acoperiș, avînd acordul gestionarului blocului locativ.
- 4.5.** Este exclusă ieșirea și prezența pe suprafața acoperișului a persoanelor care nu sunt implicate în întreținerea structurilor clădirii și a echipamentelor suplimentare.
- 4.6.** Curățarea acoperișului de gunoi și murdărie se efectuează de doua ori pe an: primăvara și toamnă. Înlăturarea stratului de gheață superficială și țurțurilor de gheață se efectuează după necesitate.
- 4.7.** Este necesar să fie asigurată buna funcționare a tuturor elementelor, ieșite în afara suprafeței acoperișului, coșurilor de fum și a conductelor de ventilație, deflectoarelor, ieșirilor pe acoperiș, parapetelor, antenelor, detaliilor arhitecturale etc.

## **V. Finanțarea lucrărilor de reparație a acoperișurilor din fondul locativ de pe teritoriul mun. Bălți**

**5.1.** Finanțarea cheltuielilor pentru deservirea tehnică, inclusiv rețelelor ingineresti și echipamentelor din interiorul blocurilor, reparația urgentă, curentă și capitală a blocurilor locative de diferite forme de proprietate se efectuează din contul veniturilor Administratorilor blocurilor locative de la plata pentru deservirea lor tehnică și chiria încăperilor, din contul închirierii încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, precum și din contul defalcărilor din bugetul autorității administrației publice locale și bugetul de stat.

**5.2.** Proprietarii locuințelor participă la finanțarea lucrărilor din interiorul locuințelor ce le aparțin conform actelor normative în vigoare.

## **VI. Evidența lucrărilor efectuate pentru reparația acoperișurilor**

**6.1.** Evidența lucrărilor executate se indică în registrul special al evidenței lucrărilor executate, în care se reflectă:

- data depunerii și numărul de înregistrare a cererii proprietarului, IDNP;
- adresa lucrărilor de reparație a acoperișurilor executate;
- perioada executării lucrărilor de reparație a acoperișurilor;
- volumul și tipurile de lucrări de reparație efectuate;
- valoarea de deviz a lucrărilor de reparație a acoperișurilor efectuate.

**6.2.** Lucrările reparații ale acoperișului executate sunt reflectate (transferate) în pașaportul tehnic al clădirii, în care se indică ce tipuri de reparații au fost efectuate și costul acestora.