



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

nr. _____
din _____ 2026

Proiect

Cu privire la aprobarea planului de afaceri
al Întreprinderii Municipale
„Gospodăria Locativ-Comunală Bălți”
pentru anul 2026

În temeiul art. 14 alin. (3) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, art. 2 alin. (2) și art. 9 alin. (1) lit. l) din Legea cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală nr. 246 din 23.11.2017, examinând demersul administratorului Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” nr. 03-13/195 din 19.06.2026 cu privire la aprobarea planului de afaceri al întreprinderii pentru anul 2026,

Consiliul municipal Bălți DECIDE:

1. Se aprobă planul de afaceri al Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” pentru anul 2026, conform anexei.
2. Administratorul Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți”, pe parcursul I trimestru al anului următor perioadei de gestiune, va prezenta Consiliului municipal Bălți raportul cu privire la executarea planului de afaceri al întreprinderii pentru anul 2026.
3. Prezenta decizie poate fi contestată la Judecătoria Bălți (sediul central, str. Hotinului, nr. 43) în termen de 30 de zile de la data comunicării, potrivit prevederilor Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018.
4. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina comisiilor consultative de specialitate pentru activități economico-financiare; pentru gospodărie municipală, administrarea bunurilor și protecția mediului.

Președintele ședinței a IV
ordinare a Consiliului
municipal Bălți

Contrasemnează:
Secretara Consiliului
municipal Bălți

Irina Serdiuc

PLANUL DE AFACERI
ÎNTRERINDEREA MUNICIPALĂ
«GOSPODĂRIA LOCATIV-COMUNALĂ BĂLȚI»
Anul 2026

CUPRINS

1.Foaie de titlu

2.Introducere (rezumat)

3.Analiza sarcinilor întreprinderii

4.Descrierea serviciilor

5.Planul de producție

6.Plan organizatoric (structura)

7. Evaluarea riscurilor

8. Planul financiar de eficiență

9.Evaluare finală

Introducere (rezumat)

Întreprinderea Municipală „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” este fondată de Consiliul municipiului Bălți și își desfășoară activitatea în conformitate cu atribuțiile delegate de Primăria municipiului Bălți, în calitate de întreprindere de administrare a fondului locativ municipal.

Organele de conducere și de control ale întreprinderii

În conformitate cu Legea nr. 246/2017 privind întreprinderea de stat și întreprinderea municipală, organele de conducere ale întreprinderii municipale sunt:

- Fondatorul;
- Consiliul de administrație;
- Comisia de cenzori;
- Administratorul – organul executiv.

Fondatorul Î.M. „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” este Consiliul municipal Bălți, care stabilește și aprobă asigurarea financiară a întreprinderii prin bugetul municipal sau din alte surse de finanțare, asigurând respectarea normelor prevăzute de legislație, precum și utilizarea eficientă a resurselor municipale.

Consiliul de administrație reprezintă interesele fondatorului, exercită funcții de supraveghere și monitorizare a procesului de adoptare a deciziilor manageriale și constituie un organ colegial de administrare care participă la formularea și aprobarea obiectivelor și sarcinilor strategice ale întreprinderii, orientate spre asigurarea funcționării eficiente a fondului locativ al municipiului Bălți. Totodată, acesta adoptă decizii manageriale importante privind activitatea operațională și financiară a întreprinderii, în conformitate cu scopurile și obiectivele acesteia.

Comisia de cenzori este organul responsabil de verificarea și analiza independentă a activității economico-financiare a întreprinderii, în vederea asigurării eficienței, transparenței și conformității acesteia cu prevederile legislației și normele aplicabile.

Administratorul – organul executiv – este reprezentat de directorul Î.M. „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți”, doamna Tatiana Chiaburu, care răspunde de realizarea tuturor operațiunilor ce țin de asigurarea funcționării eficiente a fondului locativ al municipiului Bălți, de întreținerea tehnică a mijloacelor de transport și de gestionarea personalului.

Astfel, organele de conducere stabilesc direcțiile strategice și adoptă deciziile manageriale esențiale, iar organele de control asigură monitorizarea și supravegherea executării acestor decizii, precum și a activității economico-financiare a întreprinderii.

Scopul activității întreprinderii

Întreținerea și repararea elementelor constructive ale clădirilor de locuit, având drept scop prevenirea uzurii premature a fondului locativ și menținerea parametrilor de exploatare stabiliți pentru toate elementele construcției: fundațiile și pereții subsolurilor, pereții clădirii, compartimentările interioare, planșeele, acoperișurile, sistemele de evacuare a apelor pluviale, ferestrele, ușile și casele scărilor.

Deservirea tehnică și reparația curentă a echipamentelor ingineresti includ lucrări de întreținere a sistemelor de alimentare cu apă din subsoluri, de la etajele tehnice și a coloanelor comune din apartamente și camerele căminelor; a sistemelor de canalizare; a sistemelor de alimentare centralizată cu energie termică din subsoluri, de la etajele tehnice și a coloanelor comune din apartamente și camerele căminelor, asigurând funcționarea neîntreruptă a sistemelor interioare de alimentare cu apă rece, canalizare și încălzire centralizată. Aceste lucrări includ inspectarea sistemelor ingineresti, remedierea defecțiunilor și a scurgerilor, verificarea și înlocuirea armăturilor de închidere, înlocuirea unor porțiuni de conducte și alte lucrări necesare.

Deservirea tehnică și exploatarea ascensoarelor.

Lucrările de salubritate a blocurilor locative și a teritoriilor aferente acestora includ: curățarea teritoriilor adiacente, curățarea subsolurilor și a caselor scărilor, dezinfectarea tuburilor de evacuare a deșeurilor și a camerelor de colectare a deșeurilor, precum și alte activități similare.

Lucrările de administrare a fondului locativ includ: ținerea documentației tehnice a blocurilor locative; prelucrarea documentelor contabile și a altor documente; efectuarea operațiunilor economico-financiare prin instituțiile bancare; încheierea, evidența și asigurarea executării contractelor de locațiune și arendă pentru apartamente, camere în cămine și spații nelocative, precum și a contractelor privind deservirea tehnică a blocurilor locative și a altor contracte economice; păstrarea contractelor de locațiune și arendă, precum și a contractelor privind întreținerea și reparația apartamentelor privatizate, a camerelor din cămine și a spațiilor nelocative din fondul locativ; efectuarea decontărilor cu proprietarii și chiriașii apartamentelor, camerelor din cămine și spațiilor nelocative pentru serviciile prestate; eliberarea documentelor de calcul și a certificatelor privind suprafața locuințelor ocupate, plățile pentru serviciile locativ-comunale și componența familiei; efectuarea inspecțiilor tehnice ale clădirilor locative și întocmirea listelor de lucrări necesare pentru întreținerea și repararea clădirilor, rețelelor ingineresti și echipamentelor, inclusiv a listelor de defecte; planificarea și organizarea lucrărilor de întreținere și reparație curentă a fondului locativ, a echipamentelor și comunicațiilor ingineresti; implementarea măsurilor privind securitatea și sănătatea în muncă; pregătirea blocurilor locative pentru exploatarea în perioada de toamnă–iarnă, în vederea asigurării furnizării neîntrerupte a agentului termic către fondul locativ municipal.

În calitate de administrator al fondului locativ al municipiului, Î.M. „GCL Bălți” își desfășoară activitatea din mijloacele financiare provenite din plățile efectuate de populație pentru deservirea tehnică a blocurilor locative și a echipamentelor ingineresti interioare, deservirea tehnică a ascensoarelor și întreținerea teritoriilor aferente fondului locativ, conform tarifelor în vigoare; din veniturile obținute din închirierea bunurilor municipale; din mijloacele provenite din deservirea tehnică comună a blocurilor locative; din veniturile obținute din prestarea serviciilor contra plată persoanelor fizice și juridice; precum și mijloace financiare din contracte pentru executarea lucrărilor care nu sunt incluse în tarif, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19 februarie 2002 semnate cu administrația publică locală.

În administrarea Î.M. „GCL Bălți” se află 435 de blocuri locative cu 20 959 de apartamente, dintre care 421 sunt neprivatizate, cu o suprafață totală de 17,3 mii m². Suprafața totală a fondului locativ municipal constituie 1158,7 mii m².

CARACTERISTICA FONDULUI LOCATIV

Nr d/o	Denumirea caracteristicii	U.M.	Valoarea numerică
1	Numărul de blocuri deservite	buc	435
	inclusiv		
	blocuri cu 2 etaje	buc	57
	blocuri cu 3 etaje	buc	22
	blocuri cu 4 etaje	buc	48
	blocuri cu 5 etaje	buc	245
	blocuri cu 6 etaje	buc	1
	blocuri cu 9 etaje	buc	51
	blocuri cu 10 etaje	buc	10
2	Numărul total de apartamente	buc	21652
	inclusiv		
	privatizate	buc	21281
	neprivatizate	buc	371
	Suprafața totală a apartamentelor	m2	990941
	inclusiv		
	privatizate	m2	974812,40
	neprivatizate	m2	16128,60
3	Suprafața totală a apartamentelor racordate la rețele de alimentare cu apă rece și canalizare	m2	989404,9
4	Lungimea rețelelor interioare de alimentare cu apă rece	m/l	117382
5	Lungimea sistemelor de canalizare	m/l	143499
6	Lungimea canalizării pluviale	m/l	10454
7	Suprafața totală a apartamentelor racordate la sistemul de încălzire centralizată	m2	775393,4
8	Lungimea rețelelor interioare de încălzire centralizată	m/l	413505
9	Suprafața acoperișurilor moi	m2	230701,0
10	Suprafața acoperișurilor din ardezie	m2	63843,0
11	Numărul de scări de bloc	buc	1120

12	Numărul de uși de intrare	buc	1120
13	Lungimea sistemelor de scurgere a apelor pluviale, inclusiv:		
	inclusiv		
	țevi de scurgere	m/l	16137
	jgheaburi de scurgere	m/l	7893,6
14	Numărul de blocuri dotate cu sisteme de scurgere pluvială, inclusiv:		
	- sisteme exterioare (țevi și jgheaburi)	buc	170
	- canalizare pluvială interioară	buc	184
15	Numărul de blocuri dotate cu ascensoare	buc	61
16	Numărul total de ascensoare din fondul locativ municipal	buc	127
17	Suprafața trotuarelor de protecție (zona de siguranță a clădirilor)	m2	51410
18	Suprafața teritoriilor interioare ale blocurilor, inclusiv:		
	casele scărilor	m2	104997
	camerele de gunoi	buc/m2	126/800,7
19	Numărul de blocuri curățate	buc	403
20	Numărul de scări de bloc curățate	buc	1076
21	Suprafața totală a teritoriilor aferente blocurilor	m2	807509

Analiza sarcinilor întreprinderii

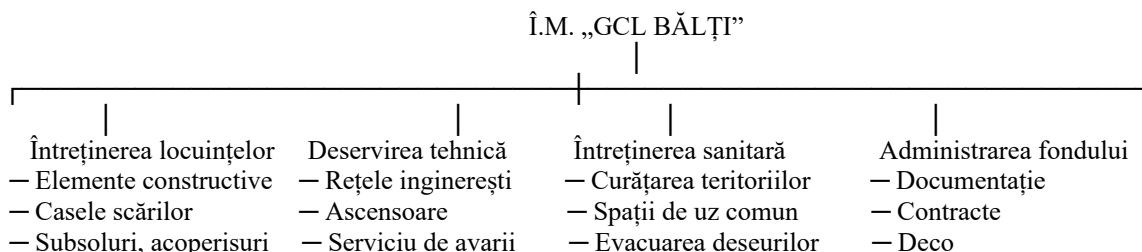
- Principalele sarcini ale întreprinderii pentru anul 2026 constau în menținerea fondului locativ municipal într-o stare tehnică corespunzătoare și funcțională;
- asigurarea funcționării satisfăcătoare a sistemelor de echipamente ingineresti, în scopul furnizării neîntrerupte a serviciilor de la furnizori către consumatorul final;
- îmbunătățirea calității serviciilor prestate;
- satisfacerea integrală a necesităților populației;
- executarea operativă a lucrărilor;
- reacționarea promptă la situațiile de avarie.

Descrierea serviciilor întreprinderii

Serviciile sunt prestate în conformitate cu tarifele aprobate prin Decizia Consiliului mun. Bălți nr. 6/49 din 27.10.2011.

Schema 1. Direcțiile principale de activitate ale întreprinderii

Structura direcțiilor principale de activitate ale Î.M. „GCL Bălți”



1) Întreținerea tehnică și reparația curentă a blocurilor locative

Lista lucrărilor executate:

- menținerea parametrilor de exploatare stabiliți pentru elementele constructive ale spațiilor de uz comun:
 - fundațiile și pereții subsolurilor;
 - pereții clădirii;
 - planșeele;
 - sistemele de evacuare a apelor;
 - ferestrele, ușile și casele scărilor;
 - acoperișul de deasupra spațiilor de uz comun;
 - sistemele de ventilație;
 - sistemele de evacuare a fumului.
- salubritatea sanitară a blocurilor:
 - curățarea subsolurilor și a caselor scărilor, a teritoriilor adiacente și intravilanului; dezinfectarea conductelor de evacuare a deșeurilor, a camerelor de gunoi și a altor spații de uz comun.
- organizarea lucrărilor de întreținere tehnică și reparație a blocurilor locative și a căminelor (spații nelocative), realizată de aparatul administrativ al întreprinderii de gestionare a fondului locativ;
- evidența documentației tehnice a blocurilor locative și a altor documente;
- încheierea, evidența și asigurarea executării contractelor de locațiune și arendă pentru apartamente, camere din cămine (spații nelocative), precum și a contractelor de întreținere a blocurilor locative și a altor contracte economice;
- păstrarea contractelor de locațiune și arendă, precum și a contractelor privind întreținerea și reparația apartamentelor neprivatizate, a camerelor din cămine și a spațiilor nelocative din fondul locativ;
- efectuarea decontărilor cu proprietarii, chiriașii și arendașii apartamentelor, camerelor din cămine și spațiilor nelocative pentru serviciile prestate;

- eliberarea documentelor de calcul și a certificatelor privind suprafața locuințelor ocupate, precum și privind plățile pentru serviciile locativ-comunale și componența familiei;
- efectuarea inspecțiilor tehnice ale clădirilor locative și întocmirea, pe baza rezultatelor, a listelor de lucrări necesare pentru întreținerea și reparația blocurilor, rețelelor ingineresti și echipamentelor, inclusiv a listelor de defecte;
- planificarea și organizarea lucrărilor necesare pentru întreținerea și reparația curentă a fondului locativ, a echipamentelor și comunicațiilor ingineresti;
- realizarea măsurilor privind securitatea și sănătatea în muncă;
- deservirea operativ-dispeceră (intervenții de urgență);
- pregătirea blocurilor locative pentru exploatare în perioada de toamnă–iarnă.

2) Întreținerea tehnică și reparația curentă a sistemelor interioare de alimentare cu apă rece și de evacuare a apelor uzate

Întreținerea tehnică a sistemelor interioare de alimentare cu apă rece și de canalizare include lucrări de deservire a sistemelor de alimentare cu apă rece din subsoluri, de la etajele tehnice, precum și a coloanelor comune din apartamente și camerele căminelor, precum și a sistemelor de canalizare.

Lista lucrărilor executate:

- inspecția tehnică a sistemelor interioare de alimentare cu apă și canalizare;
- remedierea defecțiunilor din sistemele de alimentare cu apă rece și canalizare;
- eliminarea scurgerilor din sistemele de alimentare cu apă rece și canalizare;
- curățarea și spălarea, după necesitate, a coloanelor de apă și canalizare;
- demontarea, verificarea, curățarea și înlocuirea garniturilor la ventile;
- înlocuirea unor porțiuni de conducte de apă și canalizare (până la 5% din lungimea totală a sistemelor), precum și a armăturilor de închidere și reglare.

3) Întreținerea tehnică și reparația curentă a sistemelor interioare de alimentare centralizată cu energie termică

Întreținerea tehnică a sistemelor interioare de încălzire centralizată include lucrări de deservire a sistemelor din subsoluri, de la etajele tehnice, precum și a coloanelor comune din apartamente și camerele căminelor (iar în lipsa subsolurilor, în canale subterane).

Lista lucrărilor executate:

- inspecția tehnică a sistemelor interioare de încălzire centralizată pe parcursul sezonului de încălzire;
- remedierea defecțiunilor în sistemele de încălzire (reglarea robinetelor; demontarea, verificarea și curățarea filtrelor de impurități, aerisitoarelor, compensatoarelor etc.);
- eliminarea situațiilor de avarie în rețelele și armăturile din spațiile de uz comun;
- înlocuirea unor porțiuni de rețele de încălzire, precum și a armăturilor de închidere și reglare (până la 5% din lungimea totală a rețelelor);
- întreținerea și reparația vanelor;
- spălarea, întreținerea preventivă și încercarea hidraulică a sistemelor de încălzire centralizată, conform reglementărilor tehnice, în vederea pregătirii pentru sezonul rece.

Servicii prestate în conformitate cu tarifele aprobate prin Decizia Consiliului mun. Bălți nr. 3/4 din 10.03.2010:

1) Întreținerea ascensoarelor

Numărul ascensoarelor este de 127 unități.

Lista lucrărilor executate:

- inspecția tehnică zilnică a funcționării ascensoarelor;
- inspecția tehnică periodică TO-1 (o dată la 15 zile);
- inspecția tehnică lunară TO-2 (o dată pe lună);
- măsurători electrice (o dată la 12 luni);
- remedierea defecțiunilor tehnice și a situațiilor de avarie la ascensoare (în caz de apariție).

În conformitate cu Decizia Consiliului municipal nr. 16/1 din 24.11.2015 „Cu privire la adoptarea măsurilor pentru reglementarea situației create privind asigurarea amenajării și salubrității teritoriului mun. Bălți”, începând cu luna noiembrie 2015, întreprinderea și-a asumat obligațiile privind amenajarea și curățarea teritoriilor intravilan și a celor aferente blocurilor locative, precum și evacuarea deșeurilor la poligon.

Lista lucrărilor executate:

- curățarea a 234,9 mii m² de teritorii intravilane, pe patru categorii de acoperiri: acoperiri modernizate, acoperiri nemodernizate, terenuri fără acoperire și spații verzi;
- curățarea a 799,96 mii m² de teritorii aferente blocurilor locative, pe aceleași categorii de acoperiri;
- evacuarea deșeurilor la poligon, cu utilizarea transportului propriu.

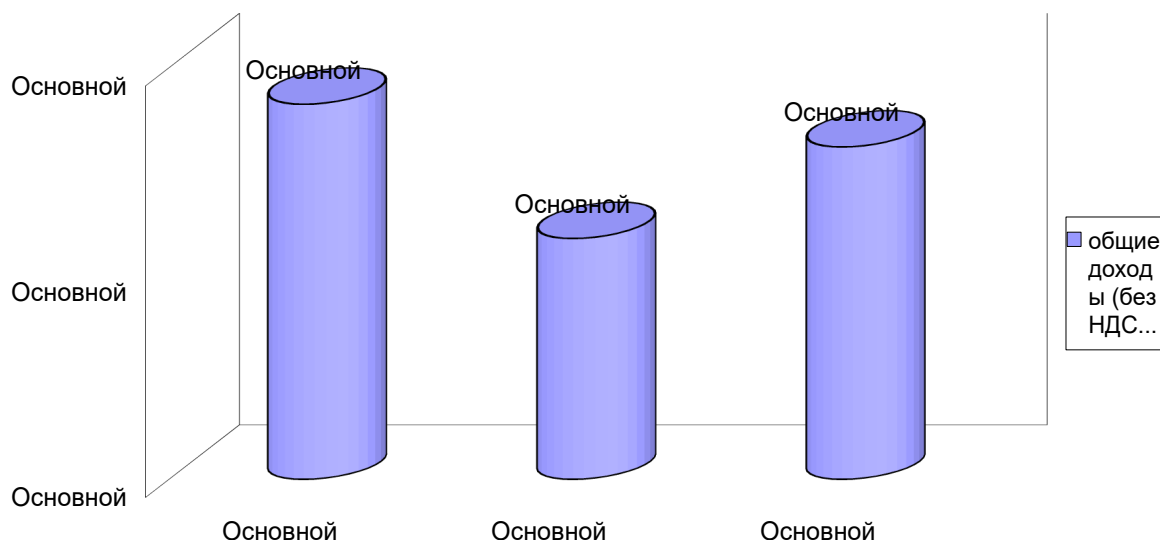
PLANUL DE PRODUCȚIE AL ÎNTREPRINDERII

PLANUL VENITURILOR ȘI CHELTUIELILOR PENTRU ANUL 2026

Nr d/o	Categorii de venituri și cheltuieli	Plan 2025	Plan 2026
1	2	4	4
	<u>Venituri conform tarifulor</u>		
1	Întreținerea tehnică a caselor de locuit		
2	Întreținerea tehnică a sistemelor de aprovizionare cu apă rece și canalizare.	20 080,0	20050,6
3	Întreținerea tehnică a sistemelor centrale de aprovizionare cu energie termică	3 496,1	3496,0
4	Întreținerea tehnică a ascensoarelor	6 318,7	6312,5
5	Chiria apartamentelor ne privatizate	2 576,7	2580,0
6	Curățarea teritoriilor adiacente fondului locativ.	40,7	37,6

	Total conform tarifelor:	3 503,2	3503,5
7	Plata pentru arendă, deservire tehnică în comun	36 015,3	35980,1
8	Servicii cu plată și alte venituri	1 700,00	1900,0
	Total, alte venituri:	500,00	800,0
	Total venituri proprii	2 200,00	2700,0
9	Finanțare bugetară:	38 215,30	38680,1
	Cheltuieli în cadrul grupului 05 "Protecția mediului". Curățarea și întreținerea teritoriilor publice intracartiere.		
	Cheltuieli în cadrul grupului 06 "Gospodăria locativ comunală".	3 333,33	4553,33
	Venituri totale pe articole de finanțare bugetară:	2 096,67	470,77
	TOTAL	5 430,00	5024,10
	<u>Venituri conform tarifelor</u>	43 645,30	43704,2
	1. <u>Cheltuieli</u>		
1	Cheltuieli de personal privind remunerarea muncii	24 070,00	26006,0
2	Contribuții de asigurări sociale	5 776,80	6241,4
4	Materiale, produse finite, combustibil, piese de schimb	5 641,30	5288,7
5	Servicii prestate de terți	1 287,80	700,7
6	Servicii comunale și de comunicații	1 258,60	1254,0
7	Lucrări executate de antreprenori	475,00	625,0
8	Amortizarea mijloacelor fixe și uzura obiectelor de mică valoare și scurtă durată (OMVSD)	850,50	914,0
9	Impozite și taxe	1 800,00	1700,0
10	Comisioane bancare	580,00	100,0
11	Alte cheltuieli	600,00	400,0
	Total cheltuieli planificate:	42 340,00	43229,80

Dinamica veniturilor ÎM "GLC Bălți" a.2024-2026



Pentru menținerea fondului locativ municipal în stare tehnică corespunzătoare au fost elaborate planuri de lucrări pe termen mediu și lung. La elaborarea planului de activitate al întreprinderii pentru anul 2026 au fost luate în considerare rezultatele inspecțiilor anuale efectuate de maiștri și ingineri ai fondului locativ, precum și dispozițiile, petițiile și solicitările parvenite pe parcursul anilor 2024–2025 și aflate în monitorizare în anul curent.

Totodată, întreprinderea aplică o abordare complexă în executarea lucrărilor, astfel încât, odată cu realizarea lucrărilor planificate într-un imobil, sunt executate și lucrările conexe necesare pentru acel imobil, în limitele termenelor și tipurilor de lucrări prevăzute de tarifele aprobate.

Volumul lucrărilor a fost stabilit în limitele veniturilor obținute din tarifele aprobate, precum și ale mijloacelor financiare prevăzute în bugetul municipal pentru anul 2026.

În anul 2026, prioritățile de bază ale activității întreprinderii vor rămâne următoarele:

- menținerea fondului locativ municipal în stare tehnică funcțională și corespunzătoare;
- asigurarea funcționării satisfăcătoare a sistemelor ingineresti, în scopul furnizării neîntrerupte a serviciilor de către operatori până la consumatorul final;
- efectuarea salubrității și igienizării scărilor blocurilor locative, camerelor pentru colectarea deșeurilor, precum și a teritoriilor aferente și intracuartaliere;
- îmbunătățirea calității serviciilor prestate;
- mobilizarea resurselor tarifare pentru asigurarea unei funcționări stabile și continue a sectorului locativ-comunal;
- asigurarea utilizării eficiente și conforme cu destinația a mijloacelor financiare.

Volumul lucrărilor executate depinde în mod direct de achitarea integrală și la timp de către locatari a serviciilor comunale, precum și de veniturile încasate în baza tarifelor în vigoare.

Pentru anul 2026 sunt planificate următoarele volume de lucrări privind întreținerea și reparația elementelor constructive ale clădirilor locative:

Volumul lucrărilor	Unit.de măsură	2026	2025
• Reparația acoperișului cu învelitoare din material bituminos	m2	16000,0	16078,80
• Reparația acoperișului din foi ondulate de ardezie	m2	3200,0	2503,41
• Reparația și înlocuirea ferestrelor și ușilor din spațiile de uz comun	m2	30,0	14,0
• Înlocuirea ușilor din lemn cu uși metalice	buc	15	4
• Etanșarea rosturilor dintre panouri (sau Etanșarea îmbinărilor interpanelare)	m/l	2500,0	1103,0
• eparația scărilor blocurilor locative, inclusiv parțială (după incendii, infiltrații de la acoperiș etc.)	buc	15	10
• Reparația trotuarului de protecție din jurul clădirii	m2	2600,0	2517,12
• Reparația soclului clădirii	m2	1800,0	1513,39
• Reparația treptelor de la intrări	m2	650,0	832,15
• Reparația și înlocuirea elementelor sistemelor de evacuare a apelor pluviale	m/π	550,0	319,72
• Curățarea jgheburilor	m/l	20000,0	17155,40
• Pregătirea blocurilor locative pentru exploatarea în condiții de siguranță a sistemului de alimentare cu gaze, cu efectuarea lucrărilor de inspecție tehnică	m/l	4800,0	4855
• Pregătirea blocurilor locative pentru exploatarea în condiții de siguranță a sistemului de alimentare cu	m/l	3600,0	3619,63

gaze, cu efectuarea lucrărilor de curățare			
---	--	--	--

Pe lângă tipurile de lucrări menționate mai sus, sunt planificate lucrări de înlocuire a foliei de protecție de pe acoperișuri, repararea șarpantei, înlocuirea câmpiorilor și a coamelor, înlocuirea capacelor (umbrelor) de protecție deasupra canalelor de ventilație, lucrări de zidărie, reparația tencuielii canalelor de ventilație, precum și alte tipuri de lucrări.

Sarcina principală a serviciului de întreținere și reparație a echipamentelor ingineresti pentru anul 2026 constă în asigurarea funcționării neîntrerupte a sistemelor interioare de alimentare cu apă rece și de evacuare a apelor uzate, precum și a sistemelor interioare de încălzire centralizată, prin efectuarea unui complex de lucrări de inspecție a sistemelor ingineresti, eliminarea defecțiunilor, remedierea scurgerilor, revizia și înlocuirea armăturii de închidere, înlocuirea unor porțiuni de conducte și altele.

În procesul de pregătire a fondului locativ municipal pentru perioada de toamnă-iarnă 2026–2027, se vor crea condiții pentru alimentarea neîntreruptă cu agent termic a blocurilor din fondul locativ municipal. Conform regulamentului tehnic privind întreținerea și exploatarea sistemelor interioare de încălzire centrală, este necesară efectuarea probelor de presiune (presare) și a spălării sistemelor interioare de termoficare în 408 blocuri ale fondului locativ municipal.

De asemenea, în anul 2026 se planifică înlocuirea a 1.650,0 m.l. de conducte pentru alimentarea cu apă rece (AAC), 930,0 m.l. de conducte pentru încălzire centrală (ÎC), 2.600,0 m.l. de conducte de canalizare și 2.550 bucăți de armături de închidere și reglaj pe rețelele interioare ale echipamentelor ingineresti.

Serviciul de dispecerat de urgență asigură activitate permanentă, 24/24. Numărul mediu anual estimat de solicitări este de aproximativ 11.030, inclusiv: pentru rețelele de apă rece și canalizare, pentru sistemele de încălzire centrală și pentru gospodăria ascensoarelor. Din totalul solicitărilor, aproximativ 2.540 de situații de avarie sunt localizate și remediate prin intervenția echipelor de intervenție și reparații, iar aproximativ 6.050 de solicitări sunt executate de către subdiviziunile de producție.

Personalul serviciului de salubritate asigură curățarea a 105,0 mii m² de scări de bloc, 126 camere pentru colectarea deșeurilor, aproximativ 793,1 mii m² de teritorii aferente blocurilor locative, precum și 235,0 mii m² de teritorii intracuartale. Pentru anul 2026 se planifică evacuarea a 9.800 m³ de deșeuri stradale și frunze.

Serviciul de exploatare și întreținere a ascensoarelor din cadrul ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” planifică efectuarea lucrărilor de întreținere și exploatare a 127 de ascensoare din fondul locativ municipal. De asemenea, sunt planificate lucrări de expertiză și certificare a ascensoarelor cu termenul de exploatare complet expirat (partea a II-a).

Pe lângă lucrările menționate mai sus, întreprinderea planifică executarea și a altor lucrări, neincluse în tariful pentru întreținerea tehnică și finanțate direcționat din bugetul local, în conformitate cu Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 191 din 19.02.2002, în valoare totală de 4.500 mii lei, inclusiv:

No d/o	Denumirea lucrărilor	Valoare, mii lei
1	Salubritatea și întreținerea terenurilor de uz comun din interiorul cartierelor, precum și a terenurilor aferente caselor de locuit a fondului locativ municipal neincluse în suprafața blocurilor	4000,0
2	Amenajarea teritoriilor de uz comun	500,0

Pentru amenajarea teritoriilor intracuartale, pentru anul 2026 sunt planificate lucrări de întreținere și deservire a locurilor de joacă și a elementelor de joacă deja instalate, restaurarea băncilor existente, precum și instalarea elementelor de amenajare urbană, după cum urmează:

- întreținerea, repararea și deservirea locurilor de joacă și a elementelor de joacă deja instalate;
- instalarea a 20 de coșuri de gunoi;
- instalarea a 50 de bănci;
- instalarea a 30 de elemente de amenajare urbană;
- repararea a 15 elemente de joacă;
- vopsirea cu vopsea pe bază de ulei a elementelor de joacă pe o suprafață de 2.000,0 m²;
- instalarea a 10 panouri pentru anunțuri;
- repararea foișoarelor de joacă – 2 buc.;
- renovarea și repararea locurilor de joacă și a terenurilor sportive existente.

Materialele de bază necesare pentru executarea lucrărilor și desfășurarea activității întreprinderii ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” sunt achiziționate conform Regulamentului privind achizițiile publice de bunuri și servicii în cadrul întreprinderilor municipale și prin organizarea de licitații (tendere), publicate oficial pe platformele corespunzătoare.

În scopul asigurării eficienței achizițiilor de bunuri, lucrări și servicii, al garantării obiectivității și imparțialității în procesul de achiziție, precum și al transparenței și publicității procedurilor, în cadrul întreprinderii a fost creat un grup de lucru pentru achiziția de bunuri, lucrări și servicii.

Toate materialele sunt achiziționate după desfășurarea licitațiilor și încheierea contractelor cu furnizorii.

Plan organizatoric (structura) al întreprinderii

Structura organizatorică a întreprinderii corespunde dimensiunii și destinației funcționale a acesteia, cu distribuirea activităților pe subdiviziuni și organe de conducere, între care sunt stabilite relații determinate privind exercitarea atribuțiilor de conducere, fluxurile de dispoziții și de informații.

Structura organizatorică a întreprinderii este de tip liniar, conform căreia la conducerea fiecărei subdiviziuni se află un conducător, care concentrează în mâinile sale toate funcțiile de management și exercită conducerea unipersonală a angajaților subordonați, fiind, la rândul său, subordonat conducătorului ierarhic superior.

Subdiviziunile structurale care funcționează în cadrul întreprinderii corespund tipurilor de activități desfășurate. La alegerea structurii au fost luate în considerare condițiile în care activează

întreprinderea, particularitățile de producție și de ramură, domeniul de activitate, calificarea personalului, precum și corelarea complexă a tuturor activităților în cadrul structurii de management.

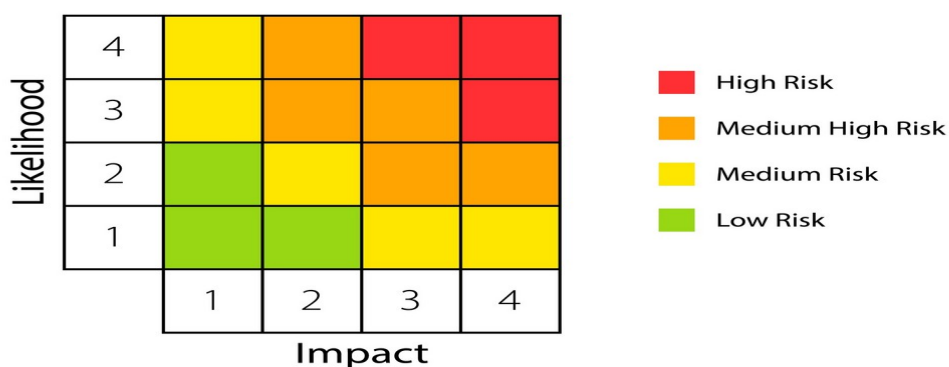
Începând cu 1 ianuarie a anului curent, în conformitate cu Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 743 din 11.06.2002, la nivelul întreprinderii a fost elaborat și prezentat Consiliului Administrativ spre coordonare proiectul statului de personal, ținând cont de salariul minim garantat în mărime de 6.300,0 lei pe lună.

În varianta tabelară sunt reflectate subdiviziunile structurale ale întreprinderii, corelate cu numărul normativ de personal (Anexa nr. 1).

Evaluarea riscurilor

Factori de risc și factori distructivi

RISK MATRIX



1. Riscuri financiar-economice:

- Scăderea capacității de plată a populației;
- Creșterea bruscă a prețurilor la combustibil, resurse energetice și materiale de construcții;
- Imposibilitatea menținerii unui cost redus al serviciilor prestate.

2. Riscuri demografice (sociale):

- Reducerea numărului populației orașului din cauza migrației și a sporului natural negativ.

3. Criză tarifară:

- Tarifele în vigoare (aprobate în principal în anul 2011) nu sunt economic justificate și nu acoperă prețurile actuale de piață ale materialelor, precum și creșterea fondului de salarizare.

4. Uzura de 100% a gospodăriei de ascensoare:

- Toate cele 127 de ascensoare municipale au depășit termenul normativ de exploatare (>25 de ani);

- Lipsa unui program național de înlocuire a ascensoarelor obligă la efectuarea repetată a expertizelor;
- Piese de schimb pentru modelele vechi de ascensoare au fost scoase din producție, ceea ce generează riscul opririi acestora.

5. Lipsa finanțării reparațiilor capitale:

- Fondul locativ (clădiri construite în anii 1950–1970) prezintă un grad critic de uzură a construcțiilor;
- Din cauza lipsei programelor de stat pentru reparații capitale, întreprinderea utilizează resursele destinate întreținerii curente pentru acoperirea defecțiunilor capitale, ceea ce duce la creșterea costului total al deservirii.

La riscurile întreprinderii se adaugă următorii factori:

- Scăderea capacității de plată a populației, determinată de criza economică din țară;
- Creșterea tarifelor la combustibili și resurse energetice, cauzată de instabilitatea internă și globală;
- Imposibilitatea menținerii unui cost redus al serviciilor în condițiile creșterii prețurilor la materiale, energie, tarife și salarii;
- Riscuri sociale – reducerea numărului locuitorilor municipiului ca urmare a declinului natural al populației și a migrației în afara țării;
- Lipsa programelor de modernizare a obiectivelor din sectorul locativ-comunal și de dezvoltare a ramurii;
- Programele elaborate nu sunt acoperite financiar;
- Lipsa unei programe de stat aprobate pentru reparația capitală a fondului locativ nu permite gestionarea eficientă la nivel local și nici atragerea investițiilor necesare;
- Din acest motiv, anual cresc cheltuielile pentru lucrările tehnice aferente reparațiilor capitale, ceea ce duce la majorarea costului lucrărilor de întreținere și reparație curentă a blocurilor locative.

Factori care influențează negativ executarea programelor elaborate

1. Neconcordanța tarifelor în vigoare cu cerințele economico-financiare

Tarifele actuale nu corespund cerințelor și obiectivelor stabilite pentru întreprindere. Creșterea continuă a prețurilor la materialele de construcții, majorarea costurilor la resursele energetice, creșterea tarifului pentru treapta I de calificare în sistemul de salarizare (care constituie baza de calcul a fondului de salarii), majorarea tarifelor la serviciile comunale, precum și modificarea structurii cheltuielilor determină necesitatea revizuirii tarifelor în vigoare.

2. Lipsa unui program național de înlocuire și modernizare a ascensoarelor din fondul locativ municipal

În fondul locativ, 100% dintre ascensoare și-au depășit durata normativă de exploatare de peste 25 de ani. Deși se efectuează deja a doua rundă de diagnosticare tehnică și certificare, acest fapt nu rezolvă problema, deoarece astfel de modele de ascensoare nu mai sunt produse, iar aprovizionarea cu piese de schimb pentru reparații este dificilă.

În anul 2022, diagnosticarea ascensoarelor a arătat că structurile metalice ale acestora se află încă într-o stare de funcționare satisfăcătoare, însă echipamentele electrice (contactoare, relee, întrerupătoare de capăt, instalații electrice) sunt uzate complet din cauza exploatării îndelungate și necesită înlocuire integrală.

3. Lipsa soluționării problemei privind alocarea fondurilor pentru reparații capitale ale fondului locativ

De peste 20 de ani, în fondul locativ nu se efectuează reparații capitale. Clădirile au fost construite în anii 1950–1970, iar în acest interval unele elemente constructive și echipamentele ingineresti interioare au atins un grad de uzură de 100%.

Din cauza lipsei mijloacelor financiare pentru reparații capitale, suma cheltuielilor pentru operațiunile tehnologice aferente acestora crește anual, ceea ce conduce la majorarea costului lucrărilor de întreținere și reparație curentă a blocurilor locative.

4. Parcul auto învechit al întreprinderii

Parcul auto învechit al întreprinderii determină creșterea semnificativă a cheltuielilor pentru combustibil, carburanți și deservirea tehnică a mijloacelor de transport. Lipsa utilajelor specializate duce la necesitatea închirierii acestora de la agenți economici și alte întreprinderi, ceea ce generează costuri suplimentare.

Planul financiar de eficiență

Schema 3. Modelul modern de administrare a fondului locativ

INSPECȚIE

↓

ANALIZA STĂRII OBIECTELOR

↓

PLANIFICAREA LUCRĂRIILOR

↓

EXECUTAREA MĂSURILOR

↓

CONTROLUL CALITĂȚII

↓

CREȘTEREA EFICIENȚEI

Prioritatea principală a întreprinderii este ajustarea tarifelor în vigoare la niveluri economic fundamentate, corespunzătoare realităților actuale. În prezent, înțelegând cât de dificilă și împovărătoare ar putea fi această majorare pentru locuitorii municipiului, ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” depune toate eforturile pentru stabilizarea indicatorilor financiar-economici ai întreprinderii și pentru mobilizarea resurselor tarifare, în vederea asigurării unei funcționări stabile și neîntrerupte a sectorului locativ-comunal, printr-o planificare rațională și prin stabilirea nomenclaturii cheltuielilor de exploatare, precum și prin reducerea acestora la minimum.

În prezent, în cadrul întreprinderii se desfășoară activități de identificare a rezervelor interne suplimentare pentru creșterea calității serviciilor prestate și optimizarea cheltuielilor, inclusiv a celor pentru achiziția materialelor necesare lucrărilor de reparație a fondului locativ.

În scopul aducerii procedurii de casare a valorilor materiale în conformitate cu actele normative, la nivelul întreprinderii a fost creată o comisie care efectuează lunar verificări selective ale obiectelor, privind calitatea lucrărilor executate și justificarea volumelor de materiale consumate.

Pentru optimizarea cheltuielilor cu carburanții și lubrifianții (GSM), pe toate mijloacele de transport ale întreprinderii a fost instalat un sistem de monitorizare GPS, care permite urmărirea operativă a traseelor de deplasare.

Măsuri pentru îmbunătățirea situației financiar-economice și creșterea veniturilor întreprinderii

Îmbunătățirea situației financiar-economice, precum și creșterea veniturilor întreprinderii pot fi susținute prin următoarele măsuri:

- Modernizarea echipamentelor învechite și a elementelor construcțiilor ingineresti, în scopul reducerii gradului de abapii ale sistemelor ingineresti.

Pentru asigurarea unei prestări stabile și calitative a serviciilor de deservire a fondului locativ municipal, inclusiv pentru amenajarea și salubritatea teritoriilor intracuartale și aferente, precum și pentru evacuarea deșeurilor la poligon, dar și pentru deszăpezirea și împrăștierea materialului antiderapant pe teritoriile intracuartale și aferente, întreprinderea are nevoie de tehnică modernizată:

- autogunoieră și containere pentru colectarea deșeurilor stradale (pentru evacuarea deșeurilor intracuartale) – 1 unitate;
- vehicul pentru serviciul de intervenție tip UAZ Hunter sau GAZel – 2 unități;
- GAZel NEXT A22 R33 – 2 unități;
- autovehicul de transport marfă pentru evacuarea deșeurilor la poligon – 2 unități;
- utilaj de împrăștiere a materialului antiderapant (cu remorcă) – 2 unități.

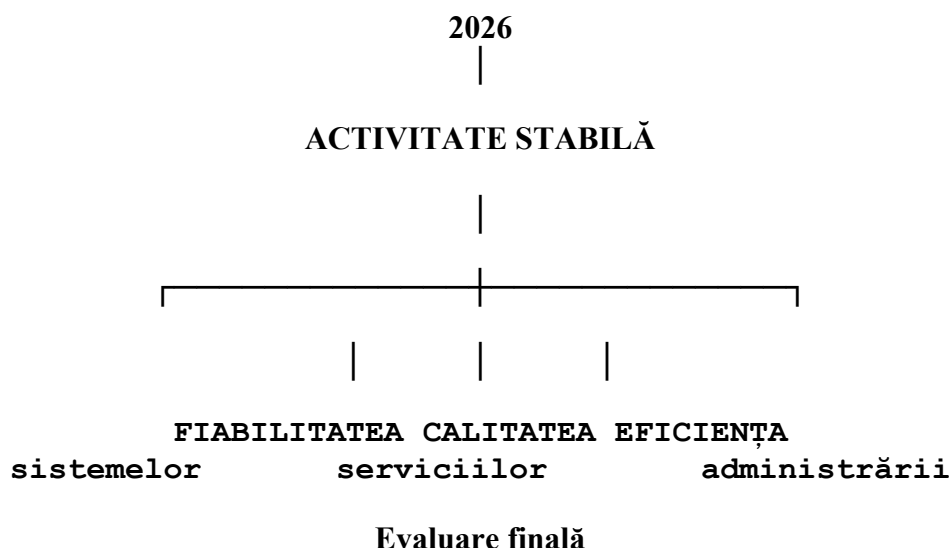
Planul de eficiență al direcțiilor de dezvoltare ale întreprinderii:

1. Menținerea fondului locativ municipal în stare tehnică corespunzătoare și asigurarea funcționării satisfăcătoare a sistemelor de echipamente ingineresti, în scopul furnizării neîntrerupte a serviciilor de către furnizori până la consumatorul final.
2. Introducerea și utilizarea echipamentelor moderne, a materialelor de construcție și a tehnologiilor avansate pentru îmbunătățirea calității și operativității lucrărilor executate și a serviciilor prestate.
3. Efectuarea periodică a pașaportizării clădirilor locative, în vederea determinării stării tehnice a fiecărei clădiri în parte, precum și stabilirea volumului necesar de lucrări pentru elaborarea planurilor de reparații curente.

Pentru creșterea eficienței întreprinderii este oportună continuarea implementării următoarelor soluții:

Direcție	Rezultat așteptat
Digitalizarea evidenței solicitărilor locatarilor	Reacționare rapidă și controlul executării
Monitorizarea GPS a transportului	Reducerea cheltuielilor pentru combustibil (GSM)
Monitorizarea electronică a obiectelor	reșterea transparenței lucrărilor
Pașaportizarea clădirilor locative	Planificarea reparațiilor pe bază de date reale
Materiale și tehnologii moderne	Creșterea duratei de exploatare a construcțiilor

Schema finală de dezvoltare a întreprinderii



ÎM „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” dispune de potențialul de producție necesar, de o structură organizatorică adecvată și de resurse profesionale suficiente pentru realizarea sarcinilor stabilite.

Principalele condiții pentru dezvoltarea durabilă în continuare a întreprinderii sunt:

1. asigurarea unei finanțări economice fundamentate;
2. modernizarea etapizată a infrastructurii ingineresti;
3. reînnoirea tehnicii specializate;
4. implementarea metodelor moderne de management;
5. dezvoltarea programelor de reabilitare capitală a fondului locativ.

Priorități:

1. Creșterea eficienței, stabilității și fiabilității funcționării sistemelor comunale de asigurare a vieții municipiului.
2. Reducerea gradului de uzură a obiectelor infrastructurii comunale.
3. Îmbunătățirea calității serviciilor prestate.

4. Perfecționarea mecanismelor economice în sectorul locativ-comunal și crearea condițiilor pentru atragerea investițiilor.

Realizarea măsurilor planificate va permite creșterea imaginii întreprinderii, îmbunătățirea semnificativă a calității serviciilor prestate, precum și consolidarea stabilității economice a acesteia.

CONFIRMARE

la proiectul deciziei Consiliului municipal Bălți

***„Cu privire la aprobarea planului de afaceri
al Întreprinderii Municipale „Gospodăria
Locativ-Comunală Bălți” pentru anul 2026”***

Proiectul deciziei procesat în conformitate cu art. 14 alin. (3) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, art. 2 alin. (2) și art. 9 alin. (1) lit. l) din Legea cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală nr. 246 din 23.11.2017.

Obiectivele principale ale întreprinderii pentru 2026 continuă să fie menținerea fondului municipal de locuințe în stare adecvată din punct de vedere tehnic și funcționalitate, asigurarea funcționalității satisfăcătoare a sistemelor de echipamente ingineresti întru asigurarea prestării neîntrerupte a serviciilor din partea furnizorilor către utilizatorul final, îmbunătățirea calității serviciilor prestate, satisfacerea conform destinației a necesităților populației, executarea lucrărilor în mod operativ, reacție promptă în cazul situației de urgență.

Prioritățile întreprinderii, sporirea eficacității, sustenabilității și fiabilității funcționării sistemelor comunale municipale, reducerea nivelului de uzură a infrastructurii comunale municipale, îmbunătățirea calității serviciilor prestate, perfecționarea mecanismelor economice în sectorul locativ comunal și crearea condițiilor pentru atragerea de investiții.

Implementarea activităților planificate va îmbunătăți imaginea întreprinderii, va îmbunătăți semnificativ calitatea serviciilor oferite și va spori sustenabilitatea economică a întreprinderii.

Proiectul deciziei elaborat este coordonat de către Direcția juridică a primăriei mun. Bălți și Direcția Generală Financiar- Economică a primăriei mun. Bălți.

Ca urmare a celor expuse mai sus, proiectul prezentei deciziei se depune la examinarea și adoptare Consiliului municipal Bălți.

Administrator IM «GLC Bălți»



Tatiana Chiaburu

AVIZ
referitor la proiectul de decizie a
Consiliului Local al Municipiului Bălți

**„Cu privire la aprobarea planului de afaceri
al Întreprinderii Municipale „Gospodăria
Locativ-Comunală Bălți” pentru anul 2026”**

Inițiator proiect – Primarul mun. Bălți
Autor proiect – Î.M. „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți”

Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de decizie și finalitățile urmărite:

1. Aprobarea planului de afaceri al Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” pentru anul 2026.
2. Demersul administratorului Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” cu privire la aprobarea planului de afaceri al întreprinderii pentru anul 2026.

Principalele prevederi ale proiectului de decizie:

1. Se aprobă planul de afaceri al Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți” pentru anul 2026, conform anexei.
2. Administratorul Întreprinderii Municipale „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți”, pe parcursul I trimestru al anului următor perioadei de gestiune, va prezenta Consiliului municipal Bălți un raport cu privire la executarea planului de afaceri al întreprinderii pentru anul 2026.

Cadrul normativ relevant pentru elaborarea proiectului de decizie:

Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, care la art. 14 alin. (3) prevede următoarele:

Articolul 14. Competențele de bază ale consiliilor locale ...

(3) Consiliul local realizează și alte competențe stabilite prin lege, prin statutul satului (comunei), orașului (municipiului) ori prin regulamentul consiliului.”.

Legea cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală nr. 246 din 23.11.2017, care la art. 2 alin. (2) și art. 9 alin. (1) lit. l) prevede următoarele:

Articolul 2. Modul de fondare și înregistrare a întreprinderii de stat și a întreprinderii municipale ...

(2) Funcția de fondator al întreprinderii municipale este exercitată de autoritatea deliberativă a unității administrativ-teritoriale, iar în unitatea teritorială autonomă Găgăuzia – și de Comitetul executiv. ...

Articolul 9. Administratorul

(1) Administratorul reprezintă organul executiv unipersonal al întreprinderii de stat/municipale și are următoarele atribuții: ...

l) asigură elaborarea planului de afaceri și îl prezintă spre aprobare consiliului de administrație, în cazul întreprinderii de stat, sau fondatorului, în cazul întreprinderii municipale;”.

Constatări/obiecții:

Având în vedere complexitatea planului de afaceri și ținând cont de domeniile de reglementare (finanțe, economie, gospodărie comunală) Direcția juridică consideră că proiectul prezentat spre examinare consiliului local urmează a fi însoțit de avizul Direcției generale financiar-economice.

Având în vedere cadrul normativ în vigoare, **se recomandă** examinarea prezentului proiect de decizie în cadrul Consiliului Local al Municipiului Bălți, ținând cont de constatările și obiecțiile din prezentul aviz.

Șef adjunct Direcție juridică

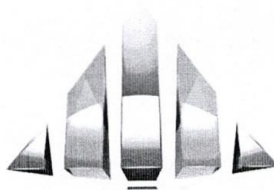


Oleg Leahu

18.06.2026

Republica Moldova
ÎM „GLC Bălți”

str. I Franco 19,
MD-3100, m. Bălți,
Republica Moldova Республика
tel., fax: 0231-800-44
e-mail: im_glc_balti@mail.ru



Республика Молдова
МП «ЖКХ Бэлць»

ул.И.Франко 19,
MD-3100, м.Бэлць,
Молдова
тел., факс: 0231-800-44
e-mail: im_glc_balti@mail.ru

Nr. 11/322-08 din 19.06 2026

La nr. _____ din _____ 2026

Секретарю мун. Совета Бэлць
г-же Сердюк Ирине
площадь Индепенденцей, 1

ЗАЯВЛЕНИЕ

Настоящим Муниципальное Предприятие «Жилищно-Коммунальное Хозяйство Бэлць» просит Вас принять к рассмотрению и внести в повестку дня на очередное заседание Муниципального Совета, решение «Об утверждении бизнес-плана МП ЖКХ Бэлць на 2026 год», отчёт МП «ЖКХ Бэлць» о финансово-экономической деятельности за 2025 год, отчёт ревизионной комиссии МП «ЖКХ Бэлць», отчёт Административного Совета МП «ЖКХ Бэлць».

Управляющий Муниципального Предприятия
«Жилищно-Коммунального Хозяйства Бэлць»

T. Ciavici

Кябуру Татьяна



