



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

# **Aplicarea managementului facilităților în cadrul Legii condominiului**

**Student:**

**Olga Cuțulab**

**Conducător:**

**conf.univ., dr.**

**Croitoru Gheorghe**

**Chișinău 2022**

**MINISTERUL EDUCAȚIEI, CULTURII ȘI CERCETĂRII AL REPUBLICII MOLDOVA**

**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**Facultatea Construcții Geodezie și Cadastru**

**Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului**

**Admis la susținere**

**Șef departament:**

**Albu Svetlana, profesor universitar, doctor**

---

**„\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 2022**

# **Aplicarea managementului facilităților în cadrul Legii condominiului**

**Teză de master**

**Student:**

**Olga Cuțulab, st. gr.  
MPC-2006**

**Îndrumător:**

**Croitorul Gheorghe,  
conf.univ., dr.**

**Chișinău 2022**

## APLICAREA MANAGEMENTULUI FACILITĂȚILOR ÎN CADRUL CONDOMINIULUI

### REZUMAT

Elaborarea tezei de masterat cu tema „Aplicarea managementului facilităților în cadrul Legii condominiului” reprezintă un studiu aprofundat ce are drept scop studiul domeniului legislativ din Republica Moldova în vederea aplicării managementului facilităților în cadrul gestionării eficiente a fondului locativ în condominiu.

**Obiectivele principale** urmărite în procesul de elaborare fiind accentuarea importanței integrării serviciilor de management al facilității în cadrul administrării clădirilor, prin intermediul Legii condominiului, astfel încurajându-se dezvoltarea acestui domeniu pe piața Republicii Moldova.

Lucrarea în sine este constituită din 3 compartimente de bază: particularitățile Legii condominiului, studiu comparativ a proiectelor de lege a condominiului și managementul facilităților. Aceste compartimente fiind interdependente oferă o imagine complexă a direcției de dezvoltare a cadrului legislativ în vederea optimizării operațiunilor de administrare a fondului locativ care urmărește excluderea lacunelor legii. Acesta constituind un punct de bază în motivarea companiilor de a activa pe teritoriul Republicii Moldova.

În primul capitol sunt prezentate evenimentele istorice care au condiționat apariția și necesitatea legii condominiului, prevederile actuale a Legii nr. 913/2000 condominiului în vederea activității asociațiilor în condominiu și disfuncționalitățile gestionării fondului locativ conform legii.

În cel de-al doilea capitol este reprezentat un studiu comparativ a Legii actuale nr. 913/2000 și Legii nr. 276/2018 (lege în faza de reexaminare) cu privire la condominiu. Studiul urmărește posibilitatea rezolvării lacunelor existente și analiza eficienței Legii noi.

În cadrul celui de al treilea capitol este descris contextul dezvoltării domeniului managementului facilităților la nivel global și impacul acestuia. Domeniul de aplicabilitate în Republica Moldova și serviciile prestate în acest domeniu, dar și tendințele de dezvoltare a acestui domeniu în contextul pandemiei COVID-19.

Subiectul este actual, deoarece abordează aplicabilitatea managementului facilităților – domeniu slab dezvoltat la noi pe piață, dar care este promițător din punct de vedere a sustenabilității și oferirii serviciilor de calitate. Descriind necesitatea de aplicare a MF în cadrul asociațiilor de gestionare a proprietății comune, luându-se în calcul starea agravată a fondului locativ din țară.

*Cuvinte cheie: managementul facilităților, legea condominiului, asociație în condominiu, clădiri*

**APPLICATION OF FACILITIES MANAGEMENT WITHIN CONDOMINIUM LAW**

**SUMMARY**

The work of the master's thesis entitled "Application of facilities management within the Condominium Law" is an in-depth study that aims to study the legislative field in the Republic of Moldova in order to apply the facilities management in the efficient management of buildings in the condominium.

The main objectives pursued in the elaboration process are to emphasize the importance of integrating services of the facilities management within the building administration through the Condominium Law. Thus encouraging the development of this field on the market of the Republic of Moldova.

The work is build up from 3 basic compartments: specific features of the condominium law, a comparative study of the condominium draft laws and the facilities management. These interdependent compartments provide a complex picture of the direction of development of the legislative framework in order to optimize operations of the housing fund administration that seeks to exclude the law gaps. This represent the base point in motivating businesses to establish a presence in Moldova.

In the first chapter are represented the historical events that conditioned the appearance and necessity of the condominium law, the current regulations of Law no. 913/2000 in view of the activity of the condominium associations and the dysfunctions of building fund management according to the law.

The second chapter compares the current condominium law, Law No. 913/2000 and Law No. 276/2018 (law awaiting re-examination). The study seeks to address existing gaps and analyze the effectiveness of the new law in the context of today's society potential.

The third chapter describes the development context of the global facilities management field and its impact. Also the applicability of field in the Republic of Moldova and the services provided in this domain, and the development trends of this field in the context of the COVID-19 pandemic.

The theme of work is up-to-date because it addresses the applicability of facility management - a field that is poorly developed in our market, market but has great potential in terms of sustainability and high-quality services. Describing the need of application the MF within joint property management associations, taking into account the bad conditions of the housing development in the country.

*Keywords: facilities management, condominium law, condominium association, buildings*

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE</b> .....	1
<b>1 PARTICULARITĂȚI A LEGII NR. 913/2000 CU PRIVIRE LA CONDOMINIU</b> .....	3
1.1 Scurt istoric. Legea Condominiului.....	3
1.2 Principii și caracteristici de funcționare a asociațiilor/organizațiilor în condominiu .....	4
1.3 Disfuncționalități în gestionarea fondului locativ.....	6
1.4 Constrângeri legislative în gestionarea fondului locativ.....	8
<b>2 PROIECTUL LEGII CONDOMINIULUI. STUDIU COMPARATIV</b> .....	11
2.1 Necesitatea unui nou proiect de lege. Date generale și situație actuală.....	11
2.2 Structura noului proiect de lege.....	14
<b>3 MANAGEMENTUL FACILITĂȚILOR</b> .....	25
3.1 Scurt istoric.....	25
3.2 Date generale.....	27
3.3 Managementul Facilităților în cadrul ciclurilor vieții clădirii.....	33
3.4. Managementul facilităților în Republica Moldova.....	41
3.5 Tendințe în managementul facilităților.....	52
<b>CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI</b> .....	59
<b>BIBLIOGRAFIE</b> .....	62
<b>ANEXE</b> .....	64
<b>1 Scrisoare de reexaminare a Președintelui RM referitor Legii nr.276</b> .....	64
<b>2 Prevederi în Planul Guvernului 2020-2023 referitor Legii nr.276</b> .....	66
<b>3 Amendamente Legea nr.276</b> .....	67

## INTRODUCERE

Deși încă din anul 1993 fondul locativ a Republicii Moldova este transmis în proprietatea privată, sistemul de gestionare a clădirilor întâmpină numeroase dificultăți. Aceasta se datorează mai multor factori de ordin social, economic, politic, legislativ, administrativ etc.

În scopul asigurării administrării corespunzătoare a clădirii și funcționalității, a fost elaborată Legea cu privire la condominiu. Aceasta prevede că locatarii unei clădiri pot să formeze o comunitate/asociație în condominiu, fapt care le permite administrarea clădirii de sinestătător (în comunitate) din punct de vedere a întreținerii și efectuării lucrărilor de întreținere, reparație sau chiar reconstrucție.

În timp această lege, s-a dovedit de a nu fi foarte eficientă datorită multor lacune depistate. Starea tehnică a fondului locativ devine tot mai precară cu trecerea fiecărui an, fiind necesare intervenții serioase și moderate la nivel de sisteme tehnico-edilitare și a structurii de rezistență a clădirilor. Peste jumătate din blocurile locative care au o vârstă de peste 35 ani au nevoie de reparații capitale, gradul de uzură depășind 65%. Aceasta se datorează faptului că o bună parte a clădirilor sunt în gestiunea autorităților publice locale care duc lipsă de fonduri, iar o altă parte a clădirilor sunt gestionate de către comunități/asociații – dar o mare parte din aceste asociații nu acoperă necesarul de bază de întreținere a unei clădiri, deoarece fondurile colectate de către locatari sunt insuficiente și nu există pârgii de tragere la răspundere a rău plătititorilor.

Cu acest obiectiv, a fost realizat un studiu comparativ a noului proiect de lege propus spre reexaminare – Legea nr.276 din 28.11.2018, pentru a analiza în ce măsură sunt rezolvate lacunele legislative actuale, dar și avantajele și dezavantajele prevederilor noi. Unul din cele mai mari dezavantaje a legii fiind - odată cu adoptarea legii noi, bugetele de întreținere a clădirii revin în totalitate locatarilor, fapt care constituie bugete mari care cu greu vor fi acoperite doar de locatari fără suport extern și în lipsa administratorilor competenți pe piață (luând în calcul și starea economică actuală).

Cu scopul găsirii unor soluții în administrarea fondului locativ, a fost analizat domeniul managementului facilităților. Managementul facilităților fiind un domeniu complex de servicii operaționale de gestionare a spațiilor/clădirilor, mentenanța acestora, stabilirea parteneriatelor cu furnizorii sau companiile ce prestează servicii de securitate, gestionare deșeuri, spații verzi etc. Acesta este un domeniu relativ nou pe piața Republicii Moldova, dar care reprezintă perspective destul de bune prin scopul său de bază – realizarea serviciilor de calitate la costuri minime, fapt care oferă și o caracteristică de sustenabilitate. În baza unor studii mai aprofundate a impactului Legii condominiului, managementul facilităților poate fi implementat și dezvoltat pe piața locală, în special în gestionarea fondului locativ.

**Obiectivul de bază** al tezei de master este cercetarea și analiza aplicării managementului facilităților în cadrul Legii condominiului.

Elaborarea tezei de master s-a realizat, având la bază următoarele **obiective specifice**:

- accentuarea importanței integrării serviciilor de management al facilității în cadrul administrării clădirilor, prin intermediul Legii condominiului;
- studiul comparat al Legii nr. 913 din 30.03.2000 cu privire la condominiu și Legii nr. 276 din 28.11.2018 cu privire la condominiu;
- punerea în evidență a avantajelor și dezavantajelor noilor prevederi a Legii nr. 276 din 28.11.2018;
- studiul aprofundat al managementului facilităților și a nivelului de prezență a acestui domeniu pe piața Republicii Moldova;
- propunerea managementului facilităților ca instrument de gestionare a fondului locativ în mod eficient.

## CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI

Prezenta lucrare „Aplicarea managementului facilităților în cadrul legii condominiului” abordează o temă actuală, ce are la bază studiul cadrului legal în gestionarea fondului locativ în vederea implementării sistemului de management al facilităților în cadrul asociațiilor din condominiu.

În urma analizei factorilor ce au generat apariția Legii nr. 913/2000 dar și activitatea organizațiilor de gestiune a fondului locativ și a administrației publice locale din 2000 până în prezent, putem observa o oarecare dinamică, doar că aceasta este insuficient în contextul în care infrastructura și structura de rezistență a fondurilor nu sunt gestionate și întreținute adecvat. Cum am mai menționat, aceasta se datorează factorilor complecși ca: economia de piață, factorul politic, neinformarea populației, lacunele legislative și birocrăția în cadrul instituțiilor de stat, fapt care duce la evoluarea destul de înceată a lucrurilor.

S-a realizat analiza noii Legi cu privire la condominiu - Legea nr. 276/2018 care a fost propusă spre examinare în cadrul Parlamentului. Această lege tinde să elimine lacunele existente și să corespundă reglementărilor legislației Uniunii Europene, astfel la etapa de definire a proiectului au fost luate drept reper practici din statele Europene. Prevederile legii sunt mult mai superioare Legii nr. 913/2000, deoarece cuprinde o structură mult mai desfășurată începând de la noțiuni, procese creare a condominiului, structura organizațională și atribuții, metode de funcționare, responsabilitățile instituțiilor administrative etc.

Legea condominiului reprezintă în sine o soluție prin care s-ar putea de administrat fondul locativ în mod eficient. Aceasta stabilește modul în care clădirile pot fi administrate de propriii locatari (fiind exclus procesul de administrare de către instituțiile statului), stabilind raporturile de proprietate în condominiu, modul de creare a unei societăți/comunități în condominiu, prevede drepturile și obligațiile a proprietarilor. Toate acestea contribuind la o mai bună administrare, deoarece toate intervențiile se realizează local, proprietarii pot observa deficiențele clădirii la zi și pot interveni la rezolvarea acestora în timp scurt și eficient.

S-a evidențiat faptul că Legea mai are prevederi care necesită a fi îmbunătățite, sunt particularități care necesită modificări și studii suplimentare, astfel ca societatea, asociațiile create și instituțiile de stat să poată funcționa în mod A PRIÓRI.

Analiza realizată, privind managementul facultăților, are un potențial de dezvoltare pe piața din Republica Moldova, dovada fiind prezența timidă a acestui domeniu în cadrul prestatorilor de servicii și în utilizarea MF la nivel operațional în cadrul companiilor Europene de pe piață.



Managementul facilităților poate deveni un instrument eficient în creșterea nivelului de viață din cadrul fondului locativ. Desigur pentru acestea este necesar o ajustare a cadrului legal, fapt care se preconizează să fie realizat în trimestrul 4 din Planul de acțiuni a Guvernului pe perioada 2020-2023 (Anexa 3), iar în Trimestrul I se preconizează promovarea legii condominiului.

Modificarea legii ar putea contribui la eliminarea dificultăților în procesul investițional imperfect, fapt care ar spori concurența și ar motiva apariția unor servicii de calitate mai bună și diversă pe piață, totodată asociațiile în condominiu ar putea să administreze mai eficient fondul locativ cu servicii de calitate.

Pe baza analizei realizate în cadrul capitolului 3, putem vedea cât de complex este domeniul managementului facilităților și cât de variat este în dependență de specificul companiei. Dar totuși nu putem trece cu vederea impactul care îl aduce prin realizarea operațiunilor ce au un caracter econom și sustenabil, care asigură calitatea serviciilor și gradul de confort al ocupanților spațiilor. Menținerea clădirilor prin intermediul managementului facilităților presupune optimizarea proceselor de bază din punct de vedere a costurilor ce țin de structura clădirii, rețelele inginerești, dar luând în calcul și de cerințele ocupanților clădirii. Eficiența acestui mod de gestionare se realizează prin planificarea operațiunilor din perspectiva de lungă durată, spre exemplu facilitățile eficiente energetic implică investiții mari, care se răscumpără în timp, constituind un plus valoare clădirii și mediului înconjurător.

Conform analizei, am putut observa că domeniul managementului facilităților este în continuă dezvoltare pe piața globală, acest fapt se datorează eficienței sporite, care rezultă din adoptarea acestui domeniu de către organizații. Acestea eficientizează metodele de lucru a managerilor prin posibilitatea de a gestiona procese complexe de întreținere. O altă caracteristică descriptivă a managementului facilităților constituie dezvoltarea tehnologiei continuă, care oferă acces la informații și date în timp real despre starea tehnică și funcțională a clădirii sau chiar și la nivel de interacțiune cu furnizorii de servicii și produse. Acestea permit efectuarea intervențiilor în timp eficient.

Domeniul tehnologiei informaționale a constituit o cale de salvare în rezolvarea evenimentelor neprevăzute, cum a fost criza COVID-19. Studiile arată că MF nu a suferit în urma crizei pandemice deoarece majoritatea serviciilor facilitate au rămas necesare oamenilor, ele constituind o necesitate de bază. Acest fapt a demonstrat că managementul facilităților este un domeniu, în continuă evoluție și de perspectivă.

## Recomandări

Conform studiului realizat, care ne arată că dezvoltarea MF pe piață este posibilă, și pentru atingerea obiectivului de bază *integrarea serviciilor MF în cadrul administrării clădirilor în condominiu* se recomandă:

- Promovarea legii condominiului în societate și a modului de dezvoltare a MF, pentru a arăta avantajele funcționării acestui sistem;
- Elaborarea programelor educaționale în domeniul managementului facilităților;
- Adoptarea inovațiilor din domeniul tehnologiei pentru a asigura o gestionare mai eficientă și sustenabilă a fondului locativ.

La nivel de stat, din punctul de vedere al reglementărilor Legii 276/2018 se recomandă:

- realizarea unui studiu sociologic, pentru a determina impactul reglementărilor acestei legi asupra păturilor sociale vulnerabile și potențialul economic a acestora;
- elaborarea unui plan de implementare treptată a reglementărilor, astfel ca schimbările să fie accesibile tuturor și pentru a nu duce la suprasolicitarea instituțiilor de stat;
- elaborarea unui plan de suport din partea statului în cazul clădirilor cu un grad de uzură foarte mare;
- realizarea oportunităților tip granturi ca mecanism de motivare a asociațiilor să îmbunătățească nivelul de întreținere a clădirii;
- programe de educare a societății în administrarea fondului locativ, prin intermediul managementului facilităților (din cauza lipsei de specialiști pe piață).

## BIBLIOGRAFIE

### Acte legislative și normative

1. Legea Nr. 913 din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ, Monitorul Oficial Nr. 130-132 art. 915 din 19.10.2000.
2. Legea Nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe, Monitorul Oficial Nr. 131-138 art 249 din 29.05.2015.
3. Legea Nr.1324 din 10.03.1993 privatizării fondului de locuințe, Monitorul Parlamentului Nr. 5 art.126 din 30.05.1993.
4. Legea Nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, Monitorul Oficial Nr. 44-46 art 318 din 21.05.1998
5. Legea Nr. 276 din 28.11.2018 cu privire la condominiu, (Propusă spre reexaminare) [suport de baza capitolul 2]
6. CP A.09.05:2017 Norme și reguli de exploatare tehnică a fondului locativ, Chișinău 2017
7. SM SR EN 15221-1:2012 „Managementul facilităților. Partea 1: Termeni și definiții”; (înlocuit SM EN ISO 41011:2018 Managementul facilităților. Vocabular)
8. SM SR EN 15221-2:2012 „Managementul facilităților. Partea 2: Ghid de elaborare a acordurilor de managementul facilităților”;
9. SM EN 15221-3:2015 „Managementul facilităților. Partea 3: Ghid referitor la calitate în managementul facilităților”;
10. SM EN 15221-4:2015 „Managementul facilităților. Partea 4: Taxonomie, clasificare și structuri în managementul facilităților”;
11. SM EN 15221-5:2015 „Managementul facilităților. Partea 5: Ghid referitor la procesele din managementul facilităților”;
12. SM EN 15221-6:2015 „Managementul facilităților. Partea 6: Măsurarea suprafețelor și spațiului în managementul facilităților”;
13. SM EN 15221-7:2015 „Managementul facilităților. Partea 7: Recomandări pentru analiza comparativă a performanței”.
14. NCM E.03.02-2013 Siguranța la incendii. Protecția împotriva incendiilor a clădirilor și instalațiilor

### Manuale și cărți

15. Holness, Gordon V.R. Building Information Modeling Gaining Momentum // ASHRAE Journal. 2008. June. P. 28-40
16. Edmond P. Rondeau, Robert Kevun Brown, Paul D. Lapidés *Facility Management* , [online], Canada, John Wiley & Sons, 2006. Disponibil: <https://books.google.md/books?hl=ro&lr=&id=FT6QomcJBVMC&oi=fnd&pg=PR3&dq>

[=facility+management+in+construction&ots=9wvc\\_88r0y&sig=d9j8ND8tUfdk46i7LpvSWxP9W7A&redir\\_esc=y#v=onepage&q&f=false](https://books.google.md/books?id=HaggEAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=facility+management+in+construction&hl=ro&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=f=false)

17. Brian Atkin, Adrian Brooks *Total Facility Management* Ediția 5 [online] John Wiley & Sons, UK, 2021.  
Disponibil: [https://books.google.md/books?id=HaggEAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=facility+management+in+construction&hl=ro&sa=X&redir\\_esc=y#v=onepage&q=facility%20management%20in%20construction&f=false](https://books.google.md/books?id=HaggEAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=facility+management+in+construction&hl=ro&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=facility%20management%20in%20construction&f=false)
18. Curs "Sistemul de management al calității în construcții" – conf. univ. dr. ing. Croitoru Gheorghe. 2020 .pdf
19. Curs "Managementul facilităților" – conf. univ. dr. ing. Croitoru Gheorghe. 2020 .pdf

## Publicații

20. Adriana BUZDUGAN, lector, drd., ULIM „, CARACTERISTICI GENERALE ALE APLP-URILOR ÎN REPUBLICA MOLDOVA ” Disponibil: [https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag\\_file/136-141\\_20.pdf](https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/136-141_20.pdf)
21. Tendințe în managementul facilităților în anul 2021 <https://www.tfms.ro/blog/tendinte-in-managementul-facilitatilor-in-anul-2021/>
22. What will Facility Management look like after COVID? <https://blog.infraspeak.com/facility-management-after-covid/>
23. Integrated building management and BMS systems explained <https://www.i-scoop.eu/building-management-building-management-systems-bms/>
24. Ghid de bună practică pentru administrarea spațiilor verzi, Editura Universității de Vest, 2017 .pdf
25. Smart buildings and facilities: smart data, insights and integration <https://www.i-scoop.eu/internet-of-things-iot/facility-management-iot-smart-buildings>