

GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE nr. _____
din _____

Chişinău

cu privire la aprobarea obiectivelor, cerinţelor şi condiţiilor parteneriatului public-privat pentru construirea de locuinţe şi obiective de menire social-culturală

În temeiul art.11 lit. b) şi e), art.25 lit. b) din Legea nr.179-XVI din 10 iulie 2008 cu privire la parteneriatul public-privat (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2008, nr.165-166, art.605), cu modificările şi completările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂŞTE:

1. Se aprobă obiectivele, cerinţele şi condiţiile parteneriatului public-privat pentru construirea de locuinţe şi obiective de menire social-culturală pe terenul proprietate publică a statului de domeniul privat cu suprafaţa de 3,123 ha, număr cadastral 0100101661, din str. N. Testemiţeanu nr.3, mun. Chişinău, aflat în administrarea Ministerului Apărării (se anexează).

2. Se desemnează Ministerul Apărării în calitate de autoritate publică responsabilă pentru realizarea procedurii de selectare a partenerului privat, pentru încheierea contractului cu acesta, şi monitorizarea implementării proiectului de parteneriat public-privat pentru construirea de locuinţe şi obiective de menire social-culturală.

3. Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru va asigura modificarea documentaţiei cadastrale în conformitate cu prevederile prezentei hotărîri.

4. Controlul asupra executării prezentei hotărîri se pune în sarcina Ministerului Apărării.

PRIM-MINISTRU INTERIMAR

Gheorghe BREGA

OBIECTIVELE, CERINȚELE ȘI CONDIȚIILE

parteneriatului public-privat pentru construirea de locuințe și obiective de menire social-culturală pe terenul proprietate publică a statului de domeniul privat cu suprafața de 3,123 ha, număr cadastral 0100101661, din str. N. Testemițeanu nr.3, mun. Chișinău, aflat în administrarea Ministerului Apărării

Secțiunea 1. Obiectivele parteneriatului public-privat

1. Obiectivele generale ale parteneriatului public-privat cu privire la construirea de locuințe și obiective de menire socio-culturală sînt:

- 1) construirea fondului locativ prin atragerea investițiilor private;
- 2) asigurarea unui nivel de trai decent militarilor conform prevederilor constituționale;
- 3) sporirea atractivității serviciului militar prin contract în cadrul Armatei Naționale;
- 4) reducerea nivelului de fluctuație a personalului militar;
- 5) diminuarea costurilor bugetare vizavi de realizarea politicii de protecție socială a militarilor Armatei Naționale;
- 6) soluționarea problemei cu privire la asigurarea cu locuințe de serviciu și locuințe la prețuri preferențiale a militarilor și a membrilor familiilor lor;
- 7) formarea fondului locativ de serviciu pentru militarii Armatei Naționale;
- 8) obținerea locuințelor pentru angajații Ministerului Apărării la prețuri preferențiale, din sursele proprii ale acestora, precum și din sursele partenerului privat.

2. Obiectivul specific al parteneriatului public-privat rezidă în construirea și obținerea fondului locativ de serviciu, cît și a locuințelor la prețuri preferențiale pentru militarii Armatei Naționale, care presupune:

- 1) finanțarea, proiectarea, construirea și darea în exploatare a spațiului locativ de serviciu din sursele financiare ale partenerului privat;
- 2) finanțarea, proiectarea, construirea și darea în exploatare a fondului de locuințe la prețuri preferențiale din sursele financiare ale partenerului privat și ale militarilor;
- 3) finanțarea, proiectarea și construirea obiectivelor de menire social-culturală din sursele financiare ale partenerului privat;
- 4) respectarea unor standarde înalte de calitate la executarea lucrărilor de construire;
- 5) recepționarea de către partenerul public a cotei-părți de locuințe de serviciu în rezultatul finalizării parteneriatului;
- 6) comercializarea de către partenerul privat a locuințelor la prețuri preferențiale militarilor Armatei Naționale;
- 7) proiectarea și construirea fondului locativ urmează a fi efectuată conform normativelor suprafeței locuibile pentru fiecare persoană, stabilite prin articolul 13 al Legii cu privire la locuințe nr.75 din 30 aprilie 2015.

Secțiunea 2. Cerințele generale de aplicare a procedurii de selectare a partenerului privat

3. Selectarea partenerului privat va fi realizată prin aplicarea procedurii de dialog competitiv.

4. Partenerul public va institui Comisia de selectare a partenerului privat în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.476 din 4 iulie 2012 pentru aprobarea Regulamentului privind procedurile standard și condițiile generale de selectare a partenerului privat.

5. Procedura de dialog competitiv se va desfășura în două etape:

1) în prima etapă, partenerul public va transmite spre publicare un comunicat cu privire la inițierea procedurii de dialog competitiv, prin care se va solicita operatorilor economici interesați să prezinte ofertele;

în baza documentației standard de precalificare întocmită de către partenerul public, operatorii economici interesați își vor depune ofertele în vederea participării la procedura de atribuire;

fiecare operator economic își va depune oferta preliminară în vederea obținerii invitației de participare pentru derularea dialogului cu partenerul public;

operatorii economici care își vor depune oferta, vor dobândi calitatea de ofertant în cadrul procedurii de dialog competitiv. După finalizarea procesului de precalificare a ofertanților, Comisia de selectare a partenerului privat, va stabili ofertanții calificați și îi va invita la dialog;

2) în etapa a doua, partenerul public va transpune soluția identificată într-un document intitulat „Documentație-standard finală”, acesta conținând aspecte tehnice, juridice și financiare care au fost stabilite în urma dialogului cu ofertanții, și care satisfac exigențele partenerului public;

documentația-standard finală reprezintă forma consolidată a tuturor îmbunătățirilor și completărilor aduse documentației-standard în urma integrării informațiilor obținute pe parcursul derulării dialogului cu ofertanții admiși în prima etapă;

documentația-standard finală se va aproba de către Comisia de selectare a partenerului privat și se va transmite ofertanților cu care aceasta a avut dialogul, odată cu invitațiile de depunere a ofertelor finale. Invitația de depunere a ofertei finale nu va fi transmisă ofertantului care nu a participat la dialogul competitiv;

ofertele ce urmează a fi depuse, se vor perfecta în baza cerințelor din forma finală a documentației-standard finale, în scopul atribuirii contractului de parteneriat public-privat.

6. Orice operator economic are dreptul de a-și depune oferta pentru a participa la procedura de dialog competitiv.

7. Mai mulți operatori economici au dreptul de a se asocia cu scopul de a depune o ofertă comună. Angajamentul privind asocierea trebuie prezentat în formă scrisă. În cazul în care oferta comună va fi declarată câștigătoare, asocierea urmează a fi legalizată.

8. Partenerul public va asigura transparența procedurii de selectare a partenerului privat.

Secțiunea 3. Condițiile parteneriatului public-privat

9. Complexul locativ se preconizează a fi constituit din locuințe, obiective de menire social-culturală, infrastructură necesară, teritoriu amenajat conform normelor tehnice și căi de acces. Comisia de selectare a partenerului privat va analiza în detaliu diferitele modele de tranzacție și poate opera modificări/ajustări în documentația-standard finală, în baza principiilor de cost, calitate și eficiență maximă.

10. Parteneriatul public-privat se va realiza în baza contractului de constituire a parteneriatului public-privat privind construirea de locuințe și obiective de menire social-culturală, încheiat între Ministerul Apărării și ofertantul câștigător (desemnat în calitate de partener privat).

Principalele clauze ale contractului de parteneriat public-privat se vor referi la:

1) drepturile și obligațiile părților: contractul va specifica drepturile și obligațiile Ministerului Apărării, ofertantului câștigător/partenerului privat și/sau altor părți relevante, după caz. Ofertantul câștigător va avea dreptul să folosească terenul cu suprafața de 3,123 ha, număr cadastral 0100101661, din str. N. Testemițeanu nr.3, mun. Chișinău, aflat în administrarea Ministerului Apărării, în modul determinat de Comisia de selectare a partenerului privat. Partenerul privat va asigura și va finanța efectuarea lucrărilor de proiectare, construcție și dare în exploatare a complexului locativ și îndeplinirea obligațiilor contractuale financiare fixate în contractul respectiv;

2) efectuarea lucrărilor de construcție: ofertantul câștigător va asigura efectuarea lucrărilor în conformitate cu documentația de proiect și se va conduce de Legea nr.721-XIII din 2 februarie 1996 privind calitatea în construcții, precum și de alte acte normative în domeniul construcțiilor;

3) termenele de executare: ofertantul câștigător va efectua lucrările de proiectare, construcție și dare în exploatare a complexului locativ cu obiectivele de menire social-culturală conform termenelor stabilite în contract;

4) riscuri: ofertantul câștigător își va asuma toate riscurile ce țin de proiectarea, construcția și darea în exploatare a complexului locativ cu obiectivele de menire social-culturală, infrastructură, căi de acces, precum și cu teritoriul amenajat conform normelor tehnice;

5) clauzele de încetare a contractului: în contract se vor specifica temeiurile de reziliere a contractului și efectele rezilierii acestuia;

6) la finalizarea contractului de parteneriat public-privat, partenerul privat va restitui partenerului public bunul pus la dispoziție.

Nota - informativă

la proiectul hotărîrii Guvernului „Cu privire la aprobarea obiectivelor, cerințelor și condițiilor parteneriatului public-privat pentru construirea de locuințe și obiective de menire social-culturală”

Proiectul hotărîrii de Guvern propus spre examinare are drept scop, realizarea politicii de protecție socială a militarilor Armatei Naționale și a membrilor familiilor lor, prin valorificarea terenului din str. N. Testemițeanu nr.3, mun. Chișinău (număr cadastral 0100101661).

Proiectul de hotărîre a fost elaborat în strictă conformitate cu prevederile *Legii nr.179-XVI din 10 iulie 2008 cu privire la parteneriatul public-privat*, și vine să instituționalizeze a doua etapă din cadrul procesului de realizare a unui parteneriat public-privat, prescris de art.11 al legii citate.

Pentru a parcurge prima etapă, terenul din str. N. Testemițeanu nr.3, mun. Chișinău a fost trecut din domeniul public în domeniul privat al statului, precum și modificată categoria de destinație, din teren destinat necesităților de apărare în teren pentru construcții de locuințe și obiective de menire social-culturală, potrivit *Hotărîrii Guvernului nr. 1251 din 07.11.2008 cu privire la modificarea destinației și privatizarea unor terenuri proprietate publică a statului*.

Ulterior, prin intermediul *Hotărîrii Guvernului nr.419 din 18.06.2012 cu privire la aprobarea listei bunurilor proprietate a statului și a listei lucrărilor și serviciilor de interes public național propuse parteneriatului public-privat*, terenul menționat a fost aprobat în calitate de bun proprietate a statului propus parteneriatului public-privat, pentru construcția și exploatarea obiectivelor cu destinație locativă, și a celor de menire socio-culturală.

Obiectivele enunțate de proiect, fac referință la inițierea unui proiect de parteneriat public-privat pentru construirea fondului locativ de serviciu, obținerea locuințelor la prețuri preferențiale pentru militarii Armatei Naționale, precum și a obiectivelor de menire social-culturală, pe terenul din str. N. Testemițeanu nr.3, mun. Chișinău.

În acest context reliefăm faptul, că în procesul constituirii Armatei Naționale, aceasta s-a confruntat cu multiple și diverse probleme la capitolul asigurării militarilor și membrilor familiilor lor cu spațiu locativ, cauzate de volumul redus sau chiar lipsa totală de resurse financiare alocate la acest capitol, fapt ce a suscitât repercusiuni negative asupra actului de funcționalitate a instituției militare, și subsecvent a sistemului național de apărare.

Actualmente, mai mult ca niciodată este evident faptul, că pentru modernizarea Armatei Naționale și intrisec a sistemului de apărare al țării, se impune în mod stringent și imperios racordarea standartelor de funcționalitate militară națională la cele euroatlantice, care și-au atestat viabilitatea de-a lungul timpului.

Însă acest deziderat național, nu poate fi realizat cu o resursă umană neasigurată, nemotivată, demoralizată, și preocupată mereu de povara zilei de mâine (identificarea unui loc de trai temporar, întreținerea familiei cu un salariu mediocru, ect.).

Astfel, în scopul formării unui corp militar profesionist, solid, stabil și asigurat, afit de necesar pentru realizarea dezideratului menționat, considerăm că proiectul de parteneriat public-privat cu privire la construirea spațiului locativ, constituie unica oportunitate reală și fezabilă în circumstanțele economico-financiare actuale, în vederea satisfacerii necesităților Ministerului Apărării de realizare a politicii de

protecție socială militară. Or, captarea atenției militarilor și concentrarea acesteia pe actul de dezvoltare și perfecționare profesională necesare asigurării securității statului, nu poate fi realizată atunci când aceștia mereu sunt în căutarea și identificarea soluțiilor de supravețuire.

Din considerentul că numărul solicitărilor pentru asigurarea cu spațiu locativ se află în continuă creștere de la an la an, Ministerul Apărării devine vulnerabil prin afișarea incapacității de satisfacere a acestor solicitări, și astfel efortul de stimulare și menținere în serviciul militar a resursei umane, în special a celei de viitor, devine unul insuficient și neesențial.

Actualmente, în rândul Armatei Naționale pentru asigurarea cu spațiu locativ, se află 1340 de familii militare (inclusiv 295 militari trecuți în rezervă, și 129 cu înlesniri, care necesită asigurare în mod prioritar). Însă, luând în considerație caracterul neretroactivității modificărilor legislative, există probabilitatea ca solicitanții să acționeze ministerul în instanțele judecătorești, și să obțină câștig de cauză. Ulterior, ministerul va fi impus să execute aceste hotărâri. Însă din considerentul că majoritatea hotărârilor judecătorești nu pot fi executate din cauza insuficiențelor financiare, există riscul ca aceștia (solicitanții), să înainteze acțiuni judiciare împotriva Republicii Moldova la Curtea Europeană a Drepturilor Omului pentru neexecutarea hotărârilor instanțelor judecătorești naționale. Mai mult ca atât, în sensul art.1 la Protocolul nr.1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului și prin prisma jurisprudenței CEDO, dreptul la spațiu locativ obținut anterior constituie un bun. Costul total al spațiului locativ necesar pentru asigurarea militarilor, constituie suma de 46178395,75 euro sau 1048249583,00 lei.

Din aceste considerente obiective și relevante expuse, apare stringenta necesitate pentru construirea și obținerea spațiului locativ de serviciu și a locuințelor la prețuri preferențiale, în vederea asigurării condițiilor de trai decente militarilor și membrilor familiilor lor, garantate de către Constituția Republicii Moldova.

Luând în considerație că capacitatea financiară a statului de a finanța necesitățile militare din domeniul protecției sociale (asigurarea cu spații locative) este constrânsă de către realizarea altor obiective naționale și internaționale prioritare, Ministerul Apărării propune dezvoltarea acțiunilor de atragere a investițiilor private, prin intermediul proiectelor de parteneriat public-privat.

În acest context, se propune inițierea unui proiect de parteneriat public-privat pentru obținerea de locuințe și obiective de menire social-culturală, care implică construirea unui complex locativ ce va fi constituit din locuințe de serviciu și locuințe la prețuri preferențiale, obiective de menire social-culturală, infrastructură, căi de acces, precum și teritoriu amenajat.

Fondul locativ de serviciu este destinat pentru militarii în bază de contract și angajații civili ai Armatei Naționale ce au fost incluși în lista de asigurare cu spațiu locativ după ce art.21 din Legea nr.162 – XVI din 22 iulie 2005 cu privire la statutul militarilor a fost modificat, precum și pentru ofițerii ce recent au absolvit instituțiile militare de învățământ.

Fondul locativ de locuințe la prețuri preferențiale va fi utilizat pentru asigurarea militarilor care și-au păstrat dreptul la asigurarea integrală din contul statului cu spațiu locativ în baza art.21 (până la modificarea acestuia prin art. XIV din Legea nr.90-XVIII din 04.12.2009, din considerentul că orice modificare legislativă nu dispune de caracter retroactiv) din Legea nr.162 – XVI din 22 iulie 2005 cu privire la statutul militarilor.

Imperios este să menționăm, că fondul locativ de locuințe la prețuri preferențiale urmează a fi construit din sursele financiare ale militarilor care întrunesc condițiile de eligibilitate pentru obținerea locuințelor la preț preferențial, precum și din sursele partenerului privat.

Prin motivarea personalului militar de a participa cu contribuții financiare la realizarea proiectului de parteneriat public-privat, Ministerul Apărării va contribui în mod direct la optimizarea cheltuielilor bugetare de stat, și evident la economisirea resurselor financiare ce ar fi fost necesare pentru asigurarea integrală a militarilor cu spațiu locativ.

Odată cu acordarea spațiului locativ la prețuri preferențiale, personalul militar care urma să fie asigurat de către stat, va renunța la acest drept în mod benevol, astfel bugetul de stat va fi exonerat de achitarea prețului integral pentru procurarea spațiului locativ, care actualmente constituie suma de 1048249583,00 lei.

Impactul social al acestui proiect va fi exprimat prin crearea și asigurarea a cca 350 locuri de muncă pentru personalul din domeniul construcțiilor, satisfacerea a 25% din totalul necesităților de asigurare cu spațiu locativ a Ministerului Apărării, demonopolizarea, crearea concurenței, subsecvent și diminuarea prețurilor pe piața imobiliară, astfel creîndu-se posibilități și pentru cetățenii Republicii Moldova de a procura spațiu locativ din cota revenită partenerului privat, la prețuri mai accesibile, precum și prin consolidarea veniturilor fiscale la trezoreria de stat.

Prin urmare, Ministerul Apărării consideră că metodologia de asigurare cu spațiu locativ a militarilor reflectată în proiectul înaintat pentru examinare, constituie cel mai accesibil, oportun și fezabil mecanism de realizare a politicii de protecție socială a militarilor, precum și de onorare a angajamentelor asumate de către stat.

Proiectul hotărîrii Guvernului „Cu privire la aprobarea obiectivelor, cerințelor și condițiilor parteneriatului public-privat pentru construirea de locuințe și obiective de menire social-culturală” a fost elaborat conform prevederilor normative din Legea cu privire la parteneriatul public-privat nr.179-XIII din 10.07.2008, Legea privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale nr.317-XV din 18.07.2003, Legea cu privire la locuințe nr.75 din 30 aprilie 2015, și Regulamentul privind procedurile standard și condițiile generale de selectare a partenerului privat, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.476 din 04.07.2012.

Concomitent cu pregătirea și elaborarea proiectului, conform prevederilor art.25 lit.b) și c) din *Legea nr. 179-XVI din 10 iulie 2008 cu privire la parteneriatul public-privat*, a fost elaborat studiul de fezabilitate, care ulterior a fost avizat de către Agenția Proprietății Publice. Avizul emis de către numita autoritate, se prezintă deopotrivă cu proiectul dat. Recomandările prezentate în aviz, au fost acceptate și luate în considerație.

Adoptarea hotărîrii și realizarea acesteia, nu prevede generarea cheltuielilor financiare din contul bugetului de stat. Costul financiar necesar pentru realizarea obiectivelor stabilite în prezentul proiect, urmează a fi suportat de către partenerul privat selectat în modul stabilit de legislație, precum și de către militarii Armatei Naționale.

Ministru în exercițiu



Anatolie ȘALARU