

**DELEGARE DE GESTIUNE PRIN CONCESIUNE A SERVICIILOR PUBLICE DE
ADMINISTRARE, INTRETINERE SI EXPLOATARE A BĂII COMUNALE DIN PIATRA
NEAMT**

STUDIU DE FUNDAMENTARE

Cap. I . ASPECTE GENERALE

Serviciul public a cărui gestiune se intenționează a fi delegată prin concesiune este serviciul de administrare, întreținere și exploatare a Băii Comunale, ca parte componentă a serviciului de gospodărire comunală din Piatra Neamț.

Serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a Băii Comunale care face obiectul delegării de gestiune constă în:

- a) prestarea în cadrul Băii Comunale a unor servicii, precum saună, piscină, duș, baie turcească etc.;
- b) întreținerea și exploatarea imobilului în care este amenajată Baia Comunală, cu toate elementele de construcție și instalații componente: piscină, saune, cameră dușuri, grupuri sanitare, baie turcească, birouri, holuri, scări, instalații de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică;
- c) asigurarea lucrărilor de igienizare, curățenie, dezinsecție, dezinfecție și deratizare.

Durata propusă pentru valabilitatea contractului de delegare de gestiune prin concesiune a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Băii Comunale este de 6 ani cu posibilitatea prelungirii cu 3 ani, la solicitarea concesionarului cu 6 luni înainte de expirarea contractului și cu aprobarea Consiliului Local.

Operatorul de serviciu concesionar va plăti autorității administrației publice concedente, lunar o redevență stabilită prin contractual de delegare de gestiune prin concesiune. Nivelul redevenței, propus a fi perceput de la operatorul de serviciu, nu va fi mai mic decât valoarea însumată a următoarelor procente:

- *minim 15% din valoarea tuturor tarifelor de acces la serviciile de baie comunală (baie turcească, saună, duș , piscină, etc.), percepute de operatorul de serviciu în cursul lunii;*
- *pentru spațiul reprezentând etajul I și mansardă în suprafață utilă de 349,75 mp.(etaj I) și 300,69 mp. (mansardă), concesionarul va plăti o chirie minimă de 15,37 lei/mp/lună (conform HCL nr.317 din 24.11.2016) spații în care acesta poate oferi cetățenilor spații de recreere și agrement modern, programe de întreținere și recuperare fizică de promovare a sănătății corporale, gimnastică medicală, masaj, fitness, etc. activități de agrement cu scop instructiv-educativ și sportiv organizate de către acesta sau poate închiria o parte din aceste spații cu condiția ca activitățile desfășurate să fie conexe serviciilor de baie comunală*

În vederea prestării serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a Băii Comunale este necesară concesionarea către operatorul de serviciu a infrastructurii pe care urmează a fi prestart acest serviciu și anume construcția Băii Comunale cu toate instalațiile și utilitățile, precum și terenul aferent.Imobilul care face obiectul concesiunii este situat în intravilanul Municipiului Piatra Neamț, având următoarele vecinătăți:

- Nord - proprietăți particulare
- Sud - str. 22 Decembrie
- Est - proprietate privată
- Vest - proprietăți particulare

Acest imobil compus din teren și construcția edificată pe acesta aparține domeniului public al Municipiului Piatra Neamț, conform H.C.L. nr.128/29.03.2006, H.C.L. nr.300/28.09.2006 și Protocolului și procesului verbal de predare-primire nr.31819/31819/21.07.2006 încheiat cu Consiliul Județean Neamț.

Construcția D+P+1 cu destinația de baie publică a fost realizată între anii1956-1958, în anul 2005 fiind instalată central termică proprie cu echipament 5 cazane, 2 boilere, 1 pompă condens.

Clădirea are planul în formă cvasidreptunghiulară, cu lungimea fațadei principale de 24,75 mp. și lățimea de 25,55 mp. și cuprinde încăperi cu diferite destinații tehnice la demisol și spații pentru activitatea proiectată de baie comunală, pe nivele parter și etaj :

1. demisolul clădirii, în suprafață desfășurată de 539,60 mp., cuprinde un număr de 12 încăperi cu destinația de magazii și ateliere de întreținere, 3 case ale scărilor pentru toate nivelele clădirii, holuri și două grupuri sanitare ;
2. parterul, în suprafață desfășurată de 528.50 mp., cuprinde un număr de 12 încăperi pentru bazinul de apă, holuri, săli de masaj, saună, birouri, grupuri sanitare și casele scărilor ;
3. etajul, cu o suprafață desfășurată de 528,50 mp., cuprinde un număr de 18 încăperi pentru birouri, grupuri sanitare, cabine dușuri și holuri, cât și casele scărilor.

Alimentarea cu apă potabilă: construcția existentă este racordată la rețeaua de alimentare cu apă a municipiului.

Canalizarea apelor uzate : apele reziduale vor fi canalizate în rețeaua municipiului, după tratarea lor în incinta unității.

Energia electrică : construcția existentă este racordată la rețeaua electrică din zonă.

Energia termică : agentul termic necesar încălzirii și preparării apei calde menajere este obținut cu ajutorul unei centrale termice proprii pe gaz.

Ventilația spațiului se va face natural, prin ferestre și uși și artificial (cu centrală de ventilație, guri de admisie și evacuare).

Gunoiul menajer se va colecta în pubele ecologice și se va evacua de către operatorul de serviciu, după încheierea unui contract cu operatorul serviciului de salubritate

Prin semnarea acestor documente, operatorul de serviciu își asumă preluarea bunului în stadiul fizic existent, fără nici un fel de obiecțiuni.

Cap. II . ÎNCADRAREA SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE, ÎNTREȚINERE ȘI EXPLOATARE A BĂII COMUNALE conform Legii nr.98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice și Regulamentului (CE) nr.2195/2002 din 5 noiembrie 2002 privind Vocabularul comun privind achizițiile publice (CPV)

Încadrarea în codurile CPC:

Cod CPC:97090

Încadrarea în codurile CPV:

Cod CPV:98331000 – servicii de băii turcești

Cod CPV:998333000 – servicii de masaj

Cod CPV:98341130 – servicii de administrare de imobile

Cod CPV:98341140 – servicii de îngrijitor de imobile

Cap. III . FEZABILITATEA TEHNICĂ A SERVICIULUI

În urma investițiilor directe efectuate de către autoritatea administrației publice locale în reabilitarea clădirii cu destinația de baie comunală, și implicit în durabilitatea serviciului de administrare și exploatare a acesteia, acest serviciu de interes public este funcțional din punct de vedere tehnic.

Cap. IV. FEZABILITATEA ECONOMICĂ A SERVICIULUI

1.Evaluarea veniturilor lunare

Conform Regulamentului de organizare și funcționare a serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a Băii Comunale din Municipiul Piatra Neamț, tarifele pentru serviciul mai sus menționat sunt stabilite la următoarele valori:

✓	1.duș, saună, bazin(1h) – social	5 lei/persoană
✓	2.duș și bazin	20 lei/persoană
✓	3.duș, saună(1h) și bazin	30 lei/persoană
✓	4.duș, saună (30 min.) și bazin	15 lei/persoană
✓	5.duș, saună(1h)	20 lei/persoană
✓	6.duș, saună (30 min.)	15 lei/persoană
✓	7.abonament duș, saună(1h) și bazin (10 ședințe)	250 lei/persoană
✓	8.abonament duș, saună(30 min.) și bazin (10 ședințe)	130 lei/persoană
✓	9.abonament duș și bazin (10 ședințe)	180 lei/persoană
✓	10.abonament duș și saună (1h) (10 ședințe)	200 lei/persoană
✓	11.abonament duș și saună (30 min.) (10 ședințe)	130 lei/persoană
✓	12.rezervare saună în exclusivitate (1 h)	200 lei/persoană
✓	13.închiriere halat	5 lei/persoană

Ținând cont de datele deja existente, de relative concurență în domeniu, cât și de tarifele mai reduse comparative cu cele practicate de firmele private specializate în domeniu se pot face următoarele estimări:

- Pentru subserviciul nr.1 este preconizat un număr de 25 utilizatori lunar
- Pentru subserviciul nr.2 este preconizat un număr de 60 utilizatori lunar
- Pentru subserviciul nr.3 este preconizat un număr de 70 utilizatori lunar
- Pentru subserviciul nr.4 este preconizat un număr de 10 utilizatori lunar
- Pentru subserviciul nr.5 este preconizat un număr de 30 utilizatori lunar
- Pentru subserviciul nr.6 este preconizat un număr de 10 utilizatori lunar
- Pentru subserviciul nr.7 este preconizat un număr de 20 utilizatori lunar
- Pentru subserviciul nr.8 este preconizat un număr de 5 utilizatori lunar
- Pentru subserviciul nr.9 este preconizat un număr de 20 utilizatori lunar
- Pentru subserviciul nr.10 este preconizat un număr de 30 utilizatori lunar
- Pentru subserviciul nr.11 este preconizat un număr de 10 utilizatori lunar
- Pentru subserviciul nr.12 este preconizat un număr de 1 utilizatori lunar
- Pentru subserviciul nr.13 este preconizat un număr de 20 utilizatori lunar

În baza acestor date, rezultă că veniturile din aceste subservicii sunt estimate a fi în cuantum total de 22.525 lei /lună

Pornind de la cheltuielile de exploatare a unor stabilimente similare în România (spre exemplu: Tg. Mureș, Sibiu, Vatra Dornei, Iași, etc.) pentru întreținerea și exploatarea Băii Comunale din Municipiul Piatra Neamț se estimează următoarele cheltuieli de exploatare lunare:

- **Energie electrică**
- 4. Iluminat spații interioare, acționare pompă piscină, centrală termică 4.000 lei/lună
- **Gaz metan**
- 5. Centrală termică – 6.000 lei/lună
- **Apă menajeră și canalizare**
- 6. piscină, dușuri, chiuvete, grupuri sanitare – 2.500 lei/lună
- **Ridicare, transport și depozitare, deșeurii menajeri** – 150 lei/lună
- **Salarizarea personalului**- 15 persoane= 23.000 lei/lună
- **Materiale de curățenie** = 2.000 lei/lună
- **Operațiuni DDD** = 250 lei/lună
- **Materiale de întreținere piscină** = 2.000 lei/lună

La aceste cheltuieli de exploatare este necesar să se adauge și următoarele valori suplimentare:

- **Valoarea lunară a redevenței achitate de operator către autoritatea contractantă, în baza contractului de concesiune** **22.525 lei** (încasări lunare) * 15% (redevență- procent din încasări)
= **3.378,75 lei/lună**
- **Profitul operatorului de serviciu**
22.525 lei/lună(încasări lunare)* 8%= **1.802 lei/lună**
- **Alte cheltuieli** (Impozite, asigurări, investiții, cheltuieli neprevăzute, etc.)
22.525 lei/lună(încasări lunare)* 18%= **4.054,5 lei/lună**

În baza acestor date, rezultă că, costurile de exploatare a Băii Comunale din Municipiul, sunt estimate a fi în cuantum total de **49.135,25 lei/lună**

2. CONCLUZII PRIVIND FEZABILITATEA ECONOMICĂ

Din estimările făcute se poate concluziona cuprivire la faptul că, în condițiile unei bune organizări, unei eficientizări a activității desfășurate de angajații operatorului de serviciu și optimizării serviciilor de baie publică prestate, acest serviciu se poate dovedi fezabil și rentabil din punct de vedere economic. Luând în considerare posibilitatea delegării, prin licitație publică, a gestiunii serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a Băii Comunale, principalele avantaje ale unui astfel de demers sunt următoarele:

7. trece întreaga responsabilitate pentru activitățile prestate în incinta Băii Comunale, activități enumerate mai sus, în sarcina operatorului(inclusive cele de mediu);

8. încurajează eficiența în prestarea serviciului, precum și gestionarea judicioasă a resurselor financiare și a patrimoniului concesionat.

Operatorul de serviciu se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea serviciului prestat, va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținere și exploatare Băii Comunale(cu elemente constructive de orice tip, instalații de utilitate publică și orice alt echipament deja existent) și va achita autorității administrației publice locale o parte din veniturile obținute. Totodată, operatorul de serviciu se va preocupa și de asigurarea echipamentului adițional care va fi necesar operării în condiții optime a serviciului, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Astfel, din acest punct de vedere, delegarea de gestiune prin concesiune este o opțiune atractivă care permite organizarea și dezvoltarea unui serviciu public înalt calitativ, oferind cetățenilor municipiului un spațiu de recreere și agrement modern, și accesul la programe de întreținere și recuperare fizică de promovare a sănătății corporale, gimnastică medical, reflexoterapie, acupunctură, masaj, fitness, activități de agrement cu scop instructive-educativ și sportive, organizate de către operatorul de serviciu în incinta Băii comunale.

Cap. V. MATRICEA PRELIMINARĂ DE REPARTIȚIE A RISCURILOR DE PROIECT

Față de prevederile legale privind matricea preliminară de repartizarea riscurilor de proiect, cuprinse în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.98/2016, deoarece viitorul contract este unul de concesiune de servicii, se vor lua în considerare doar acele tipuri de riscuri ce sunt aplicabile contractului de concesiune de servicii, astfel:

Riscuri de amplasament

Deoarece concesiunea nu presupune executarea unor lucrări noi, acest tip de risc nu se aplică. Dacă totuși, datorită propunerilor de investiții vor fi necesare lucrări, concesionarul va fi pe deplin responsabil de realizarea acestora.

Riscuri de proiectare, construcție și recepție a lucrărilor proiectului

Deoarece concesiunea nu presupune executarea unor lucrări noi, acest tip de risc nu se aplică. Dacă totuși, datorită propunerilor de investiții vor fi necesare lucrări, concesionarul va fi pe deplin responsabil de realizarea acestora.

Finanțator și finanțare

Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Eliminare	Repartiție
Modificări de taxe	Pe parcursul proiectului regimul de impozitare general se schimbă în defavoarea concesionarului	Impact negativ asupra veniturilor financiare ale concesionarului , cu posibile repercursiuni asupra tarifelor practicate de către acesta	Veniturile concesionarului trebuie să permită acoperirea diferențelor nefavorabile până la un quantum stabilit între părți. În cazul în care acest quantum va fi depășit concesionarul va solicita modificări de contract sau tarife	Concesionarul
Finanțare suplimentară	Datorită schimbărilor de legislație, de politică sau de altă natură, sunt necesare finanțări suplimentare pentru reconstrucție, modificare, reechipare etc.	Concesionarul nu poate suporta financiar consecințele schimbărilor	Concesionarul va solicita modificări contractuale pentru reechilibrarea balanței contractuale. Concedentul va verifica foarte atent angajamentele financiare ale Concesionarului	Concesionarul

Operare

Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Eliminare	Repartiție
Resurse la intrare	Resursele necesare pentru operare costă mai mult decât estimările inițiale, nu au ciliate corespunzătoare sau sunt indisponibile în cantitățile necesare	Creșteri de costuri în unele cazuri, efecte negative asupra calității prestațiilor efectuate	Concesionarul poate gestiona riscul prin contracte de furnizare pe termen lung cu clauze specifice privind asigurarea calității furniturilor. Concedentul va analiza atent listele de capacitate tehnică și investiții	Concesionarul
Schimbarea cerințelor concedentului în afara limitelor agreeate prin contract	Concedentul schimbă cerințele după semnarea contractului	Schimbarea cerințelor pe timpul derulării contractului conduce la modificarea proiectului	Concedentul trebuie să definească cât mai exact cerințele sale încă din faza de pregătire a proiectului	Concedentul
Operare	Concesionarul nu corespunde financiar sau nu poate efectua prestațiile conform contractului	Imposibilitatea efectuării prestațiilor	Concedentul trebuie să examineze în detaliu, încă din faza de ofertare capacitatea viitorului concesionar de a îndeplini cu succes contractul	Concesionarul

Piața

Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Eliminare	Repartiție
Înrăutățirea condițiilor economice generale	Producerea unor schimbări fundamentale și neașteptate în condițiile economice generale, care conduc la reducerea cererii pentru prestațiile contractante	Venituri sub proiecțiile financiare anterioare	În faza de ofertare, viitorul concesionar poate produce condiții contractuale care să-I asigure condiții de acoperire a riscului	Concesionarul
Schimbări competitive	O altă investiție, deja existentă, este extinsă, îmbunătățită sau retarifată, astfel încât competiția în domeniul prestațiilor efectuate conform contractului crește	Venituri sub proiecțiile financiare anterioare ca urmare a reducerii prețurilor și/sau a reducerii cererii, datorită concurenței	Concedentul trebuie să se abțină de la măsuri care afectează proiectul în mod discriminatoriu	Concesionarul

Competiție	Apariția pe piață a concurenților în domeniul prestațiilor efectuate, conform contractului	Venituri sub proiecțiile financiare anterioare ca urmare a reducerii prețurilor și/sau a reducerii cererii, datorită concurenței	Concedentul trebuie să se abțină de la măsuri care afectează proiectul în mod discriminatoriu	Concesionarul
Schimbări demografice	O schimbare demografică sau socio-economică afectează cererea pentru prestațiile contractate	Venituri sub proiecțiile financiare anterioare	Concesionarul are obligația să prevadă în calculele sale eventuale modificări de venituri	Concesionarul
Inflația	Valoarea plăților în timp este diminuată de inflație	Diminuarea în termeni reali a veniturilor din proiect	Concesionarul poate propune un mecanism corespunzător pentru compensarea inflației iar concedentul trebuie să evite creșteri nejustificate ale tarifelor	

Risc legal și de politică a concedentului

Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Eliminare	Repartiție
Reglementarea	Existența unui cadru statuar de reglementări care vor afecta concesionarul	Efect asupra costurilor și veniturilor	Concesionarul evaluează sistemul de reglementări și ia măsurile necesare	Concesionarul
Schimbări legislative/ de politică	Schimbare legislativă și/sau a politicii concedentului, care nu poate fi anticipată la semnarea contractului și care este adresată direct, specific și exclusiv proiectului, ceea ce conduce la costuri de capital sau operaționale suplimentare din partea concesionarului	O creștere semnificativă în costuri operaționale ale concesionarului și/sau necesitatea de a efectua cheltuieli de capital pentru a putea răspunde acestor schimbări	Concedentul poate să reducă răspunderea pentru astfel de schimbări prin monitorizarea și limitarea schimbărilor care ar putea avea astfel de consecințe asupra proiectului, numai la cazuri de interes sau de utilitate publică. Concedentul va realiza schimbările în așa manieră încât efectul financiar asupra concesionarului să fie minim	Concedentul
Retragerea sprijinului complementar	Concedentul își retrage sprijinul complementar, proiectul fiind afectat negativ	Consecințe asupra veniturilor	Concesionarul va încerca redresarea financiară a proiectului	Concedentul

Activele proiectului

Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Eliminare	Repartiție
Depreciere tehnică	Deprecierea tehnică este mai mare decât cea prevăzută	Creșterea costurilor de întreținere și re tehnologizare	Concesionarul poate lua din timp măsurile necesare pentru evitarea unei astfel de situații	Concesionarul

Forța majoră

Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Eliminare	Repartiție
Forța majoră	Forța majoră, astfel cum este definită prin lege, împiedică realizarea contractului	Pierderea sau avariarea activelor proiectului și pierderea/diminuare a posibilității de obținere a veniturilor preconizate	Concesionarul poate lua măsuri de asigurare a activelor proiectului și urmărește repararea sau înlocuirea acestora în cel mai scurt timp	Concesionarul

Profitabilitatea proiectului

Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Eliminare	Repartiție
Proiectul se dovedește mai profitabil decât previziunile inițiale	Balanța de venituri-cheltuieli diferă semnificativ față de previziuni	Supra-profituri în favoarea concesionarului	Concedentul trebuie să includă mecanisme de repartizare echitabilă a profitului obținut peste limita luată în calcul la stabilirea proiecțiilor financiare	Concedentul

Din matricea de repartiție a riscurilor rezultă clar tipul contractului și anume contract de concesiune de servicii, în baza prevederilor art.3 alin.1 lit.a din Hotărârea de Guvern nr.71/2007.

CAP. VI. ASPECTE SOCIALE

Conform prevederilor Regulamentului pentru organizarea și funcționarea serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a Băii comunale din Municipiul Piatra Neamț, operatorul de serviciu va trebui să aplice măsuri de protecție socială și să asigure facilități care să vizeze serviciile de baie comună (duș, saună, piscină) pentru următoarele categorii de persoane: pensionari cu pensii mai mici decât salariul minim pe economie, persoane cu handicap și sportivi de performanță. În acest sens, autoritatea administrației publice locale va furniza către operatorul de serviciu liste cu persoanele pensionare cu pensii mai mici decât salariul minim pe economie și persoanele cu handicap, înscrise în evidențele Direcției de Asistență Socială din cadrul Primăriei Municipiului Piatra Neamț, precum și liste vizate de autoritatea publică, conținând numele sportivilor legitimați la cluburile sportive de pe raza Municipiului Piatra Neamț.

În altă ordine de idei, prestarea serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Băii comunale presupune angajarea de către operatorul de serviciu a unui personal de specialitate care să se preocupe de asigurarea și asistența tehnică a tuturor activităților desfășurate în incinta Băii comunale; de asemenea, operatorul de serviciu

poate contracta servicii de specialitate în domeniul medical- personal calificat (medic, asistent medical, etc.), precum și dotarea punctului de prim ajutor cu dulăpioare cu medicamente, etc., în vederea prevenirii și eliminării pericolului survenirii unor situații care să pericliteze viața utilizatorilor serviciilor de baie comună.

Reorganizarea serviciului public de Baie comună vizează creșterea satisfacției beneficiarilor acestui serviciu, dar și al turiștilor și altor persoane care tranzitează Municipiul Piatra Neamț; totodată, delegarea gestiunii acestui serviciu public către un operator de serviciu mizează pe creșterea interesului salariaților care urmează să deservească Baia comună, pentru dezvoltarea performanțelor individuale, organizaționale și de echipă, prin perfecționarea profesională de toate nivelurile și calificarea-recalificarea personalului operativ.

Astfel, proiectul va contribui atât la atingerea obiectivului social general menționat mai sus, cât și la îmbunătățirea pregătirii forței de muncă pentru a răspunde cât mai bine cerințelor beneficiarilor.

CAP. VII. ASPECTE DE MEDIU

Construcția cu destinația de Baie comună, situată în Municipiul Piatra Neamț, str.22 Decembrie nr.16 nu produce noxe care să afecteze aerul, apa sau solul. De asemenea, apele reziduale rezultate în urma activității băii publice vor fi canalizate în rețeaua municipiului .

Este preconizat ca, prin contractul de delegare de gestiune prin concesiune, să se transfere responsabilitatea asupra componentei de mediu către viitorul operator. Acesta va avea obligația, prin contractul de delegare de gestiune prin concesiune a serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a Băii comunale, să respecte toată legislația, reglementările, precum și hotărârile autorităților administrației publice locale în vigoare privind protecția mediului.

CAP. VIII. ASPECTE INSTITUȚIONALE

Datorită modalității de repațiție a riscurilor de proiect, Primăria Piatra Neamț va avea doar responsabilități de monitorizare. Relația cu instituțiile implicate direct în acest proiect (în principal, furnizori de servicii, precum S.C. Compania Județeană Apa Serv S.A., S.C. E-ON Gaz România, S.C. E-ON Moldova S.A., etc., și instituții publice, precum Inspectoratul de Sănătate Publică, Direcția de Sănătate Publică Piatra Neamț, Agenția pentru Protecția Mediului, Inspectoratul Județean de Ocuparea Forței de Muncă, etc.) va fi administrată de viitorul operator, având în vedere tipul de contract conform art.3 din Hotărârea de Guvern nr. 71/2007.

CAP. IX. CONCLUZII

Conform prevederilor art.12-14 din H.G. nr.955/2004 pentru aprobarea reglementărilor cadru de aplicare a O.G. nr.71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat se realizează prin următoarele modalități: gestiunea directă sau gestiunea indirectă.

Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public și privat – gestiune directă sau gestiune indirectă – se face prin hotărâre a consiliilor locale, după caz, în funcție de specificul , volumul și natura bunurilor proprietate publică și privată, de interesele actuale și de perspectivă ale unităților administrativ-teritoriale, precum și de mărimea și complexitatea sistemelor de utilitate publică.

Gestiunea directă presupune, conform prevederilor legale în vigoare, asumarea nemijlocită de către autoritățile administrației publice locale, a tuturor sarcinilor și responsabilităților privind organizarea, conducerea, administrarea și gestionarea serviciilor de interes public. Totodată, gestiunea directă se realizează prin compartimentele specializate organizate în cadrul aparatului propriu al consiliului local, or, la momentul întocmirii prezentului studiu de fundamentare, autoritatea administrației publice locale a Municipiului Piatra Neamț nu deține personal specializat în administrarea și exploatare unui obiectiv precum Baia comună.

Având în vedere mărimea și complexitatea serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a Băii comunale, având în vedere dezideratul municipalității de a oferi cetățenilor orașului și nu numai, servicii înalt calitative de duș, saună, masaj, gimnastică de întreținere și medicală, reflexoterapie, etc., luând în considerare necesitatea asigurării unei administrări a patrimoniului Băii comunale în condiții de calitate, bună organizare și eficiență, precum și imperativul realizării unui program coerent al lucrărilor de întreținere și investiții la obiectivul

menționat, poate fi considerată oportună delegarea serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Băii comunale unui operator de serviciu, care să preia în întregime responsabilitatea pentru activitățile prestate în incinta acestui obiectiv de interes public.

Autoritatea administrației publice locale urmează a păstra prerogativele privind promovarea politicilor și strategiilor de dezvoltare a serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a Băii comunale, organizează, reglementează, controlează și monitorizează activitatea operatorului de serviciu și urmărește ca exploatarea bunurilor concesionate să se realizeze în condiții care să asigure un serviciu bine organizat, civilizată, modern și eficient cu privire la întreținerea și exploatarea Băii comunale din Municipiul Piatra Neamț.

Conform art.11 din Hotărârea de Guvern nr.71/2007, acest studiu de fundamentare a încercat și a reușit să demonstreze că:

- proiectul este realizabil datorită analizei financiare favorabile;
- proiectul răspunde cerințelor și politicilor autorității locale, care urmărește creșterea satisfacției beneficiarilor serviciilor publice oferite de municipalitatea pietreană, dar și al turiștilor și altor persoane care tranzitează Municipiul Piatra Neamț; având în vedere faptul că acest proiect constituie una dintre preocupările autorității administrației publice locale, în colectivul de coordonare și supervizare a proiectului vor fi cooptați și consilieri locali;
- datorită lipsei de personal calificat, delegarea de gestiune a serviciului este singura posibilitate viabilă;
- este indicat ca proiectul să fie realizat prin atribuirea unui contract de concesiune de servicii și nu prin atribuirea unui contract de achiziție, datorită repartiției riscurilor de contract (cea mai mare parte a riscurilor este distribuită concesionarului).