

MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ
DIRECȚIA PATRIMONIU

Anexa nr.1

APROBAT
p.PRIMAR
VICEPRIMAR
BOGDAN GAVRILESCU

AVIZAT
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI
OANA SÂRBU

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU FUNDAMENTAREA DECIZIEI PRIVIND GESTIUNEA DIRECTA A SERVICIULUI
PUBLIC DE ADMINISTRARE, ÎNTREȚINERE ȘI EXPLOATARE A FONDULUI LOCATIV DIN
DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI PIATRA NEAMȚ ȘI DOMENIUL PRIVAT
AL STATULUI**

CAP. I. INTRODUCERE

Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Piatra Neamț are obligația de a realiza, cu prioritate, următoarele activități :

- a) inventarierea și evidența fondului locativ primit în administrare;
- b) administrarea, gestionarea, întreținerea, repararea și exploatarea eficientă a fondului locativ, în interesul comunității locale;
- c) asigurarea funcționării și exploatarea în condiții de siguranță și eficiență economică a bunurilor pe care le gestionează;
- d) asigurarea fondului locativ, protejarea și punerea în valoare a acestuia;
- e) formularea de propuneri pentru elaborarea/actualizarea normelor și a regulamentelor locale privind administrarea, gestionarea și exploatarea fondului locativ al municipiului Piatra Neamț;
- f) preluarea și recepția spațiilor noi;
- g) gestionarea contractelor de închiriere existente;
- h) urmărirea executării contractelor de închiriere în conformitate cu legislația specifică aplicabilă fiecărui tip de locuință și efectuarea viramentelor la bugetul local;
- i) gestionarea bunurilor și a fondurilor bănești pentru asigurarea continuității serviciului;
- j) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în comun;
- k) reprezentarea intereselor proprietarului în raport cu autoritățile publice;
- l) somarea și chemarea în judecată prin Compartiment Juridic a locatarilor rău platnici pentru recuperarea creanțelor neîncasate și după caz, rezilierea contractelor de închiriere și evacuarea chiriașilor;
- m) propune comisiei sociale, în condițiile prevăzute de lege, repartizarea locuințelor libere;
- n) asigură, în condițiile stabilite de lege, administrarea clădirilor și terenurilor aferente acestora aparținând fondului locativ de stat și din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț;
- o) organizează și răspunde de contractarea, urmărirea și recepția lucrărilor de întreținere și reparații curente la imobilele aflate în administrare;
- p) asigură utilizarea eficientă și în condiții performante a resurselor umane și financiare de care dispune;
- q) prezintă date operative, analize, studii, indicatorii specifici de activitate și performanță, parametri de eficiență economică, rapoarte de activitate trimestrială conform regulamentului și alte date solicitate de autoritatea de reglementare, monitorizare și control

- din aparatul de specialitate al primarului municipiului Piatra Neamț și instituțiile de control abilitate;
- r) analizează și propune listele lucrărilor de investiții în vederea aprobării acestora de către Consiliul local al municipiului Piatra Neamț, conform legii;
 - s) urmărește și după caz solicită realizarea lucrărilor de modernizare, investiții, dotări și reparații capitale la imobilele primite în administrare;
 - t) semnarea cererilor și eliberarea de înregistrări pentru imobilele pe care le are în administrare, în vederea înscrierii acestora în cartea funciară.

CAP. II. MOTIVELE CARE JUSTIFICĂ GESTIUNEA DIRECTĂ

Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Piatra Neamț, îndeplinește condițiile legale și poate asigura îndeplinirea cerințelor de eficiență, eficacitate, economicitate și calitate în desfășurarea activităților serviciului în conformitate cu prevederile art. 7 al (1) din O.G. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, conform căruia *„Înființarea, organizarea, coordonarea și reglementarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat constituie dreptul exclusiv al autorităților administrației publice locale, iar monitorizarea și controlul funcționării și gestionării acestora intră în atribuțiile și responsabilitatea exclusivă a acestor autorități”*, art. 10 al. (1) lit a) conform căruia gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat se poate organiza *„prin gestiune directă”* iar potrivit art. 11 al. (2), *„Gestiunea directă se realizează prin intermediul unor operatori furnizori/prestatori de servicii de administrare a domeniului public și privat, care pot fi: b) unul sau mai multe servicii publice, specializate și autorizate conform legii, având personalitate juridică și buget propriu, organizate în subordinea consiliilor locale”*.
și art.11, al. (1) conform căruia *„În cazul gestiunii directe autoritățile administrației publice locale își asumă nemijlocit toate sarcinile și responsabilitățile privind organizarea, conducerea, finanțarea, gestionarea și controlul funcționării serviciilor de administrare a domeniului public și privat, respectiv administrarea și exploatarea infrastructurii aferente.”*.

Cap. III. MOTIVATIA GESTIUNII DIRECTE

În temeiul Ordonanței de Urgență nr.34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, cu modificările și completările ulterioare, s-a încheiat contractul de prestări servicii **nr.35293/8382 din 18.09.2014 între Municipiul Piatra Neamț și SC Locativserv SRL**. Obiectul contractului reprezintă prestarea serviciilor de gestionare a unităților locative în Municipiul Piatra Neamț, codul de clasificare CPV:70330000-3-Servicii de gestionare a bunurilor imobiliare pentru terți (Rev.2),98341130-5- Servicii de administrare de imobile (Rev.2). Durata contractului a fost de 5 ani, respectiv până la data 18.09.2019. Prin HCL nr.272 din 29.08.2019 s-a aprobat prelungirea contractului de prestări servicii nr.35293/8382 din 18.09.2014 între Municipiul Piatra Neamț și SC Locativserv SRL, până la organizarea unei noi proceduri de atribuire, dar nu mai mult de 3 luni iar prin HCL nr.274 din 29.08.2019 s-a aprobat delegarea de gestiune prin concesiune a serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Piatra Neamț.

În acest sens, au fost derulate două proceduri de scoatere la licitație pentru delegarea de gestiune prin concesiune a serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț respectiv data de 6 noiembrie 2019 și 27 noiembrie 2019, care nu au condus la desemnarea unui câștigător și la atribuirea contractului de delegare a gestiunii; la cele două proceduri neprezentându-se nici un ofertant.

Prin HCL nr.382 din 28.11.2019 s-a aprobat modificarea HCL nr.274 din 29.08.2019 privind delegarea de gestiune prin concesiune a serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Piatra Neamț, respectiv prelungirea contractului de prestări servicii nr. 35293 din 18.09.2014, încheiat între Municipiul Piatra Neamț și SC LOCATIVSERV SRL, până la atribuirea contractului printr-o procedură de atribuire și înlocuirii caietului de sarcini pentru delegarea gestiunii prin concesiune a serviciului de gestionare a unităților locative din Municipiul Piatra Neamț. În data de 08.01.2020 s-a organizat o licitație iar faptul că nu

au fost achiziționate documentațiile de atribuire și nu au fost depuse oferte nu s-a putut desfășura aceasta, urmând ca în data de 05.02.2020 să se organizeze o nouă licitație, cu același rezultat.

Având în vedere modificările legislative aplicabile în această procedură de licitație, respectiv abrogarea H.G. nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementărilor cadru de aplicare a O.G. nr. 71/2002, s-a impus aplicarea procedurilor conform Legii nr.100 din 19 mai 2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, ce a avut ca rezultat Raportul de anulare nr.21875 din 11.08.2020 pentru procedura simplificată având ca obiect: Delegarea de gestiune prin concesiune a serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț.

Având în vedere fluxurile instituționale (ex. rapiditate în adoptarea deciziilor, circuit mai scurt de aprobare a documentelor, implementarea politicii de dezvoltare a serviciilor de interes public) și de simplificare a fluxurilor operaționale (comunicare eficientă, planificare rapidă a intervențiilor și alocarea resurselor necesare, stabilirea și monitorizarea unor indicatori de performanță a serviciilor comunitare de utilități publice), se pune problema gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public, pentru asigurarea și dezvoltarea durabilă a serviciului public de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra Neamț și realizarea unui serviciu care să corespundă din punct de vedere al eficienței financiare.

Prezentul studiu de oportunitate este realizat în concordanță cu Ordonanța nr. 71 din 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local care reglementează înființarea, organizarea, exploatarea, finanțarea, monitorizarea și controlul funcționării serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local.

Conform legislației în vigoare (art. 10 din Ordonanței nr. 71 din 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local), serviciile comunitare de utilități publice, și implicit Serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Piatra Neamț, se poate realiza prin gestiune directă (modalitatea de gestiune în care desfășurarea activităților specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat se va realiza pe baza unui regulament de organizare și funcționare aprobat de Consiliul Local al Municipiului Piatra Neamț). *Gestiunea directă se realizează prin înființarea în cadrul Direcției Patrimoniu a unui birou de administrare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Piatra Neamț.*

În cazul gestiunii directe autoritățile administrației publice locale își asumă nemijlocit toate sarcinile și responsabilitățile privind organizarea, conducerea, finanțarea, gestionarea și controlul funcționării serviciilor de administrare a domeniului public și privat, respectiv administrarea și exploatarea infrastructurii aferente.

Gestiunea directă

Avantaje :

- a) Menținerea sinergiei dintre strategiile și planurile dezvoltate la nivel județean/local și măsurile/ acțiunile implementate la nivelul municipiului Piatra Neamț;
- b) Existența unui grad avansat de cunoaștere a situației din teren și al punctelor critice pentru fluxul operațional la nivelul personalului implicat în realizarea serviciilor de utilitate publică.
- c) Crearea de noi locuri de muncă pentru personalul ce efectuează servicii de utilitate publică pe raza unității administrativ teritoriale Municipiul Piatra Neamț;
- d) Oportunități privind realizarea de investiții prin atragerea unor surse externe de finanțare;
- e) Reinvestirea profitului generat din prestarea activităților generatoare de profit în dezvoltarea și modernizarea infrastructurii existente;

Dezavantaje :

- a) Asigurarea surselor necesare finanțării investițiilor necesare desfășurării tuturor activităților Serviciului ;
- b) Asigurarea de utilaje și dotări specializate necesare prestării serviciului ;
- c) Dificultăți în ceea ce privește asigurarea resurselor financiare necesare suplimentării investițiilor pe parcursul derulării contractului în cazul necesității conformării cu noi cerințe legislative în domeniul protecției mediului;
- d) Dificultăți în organizarea serviciului;
- e) Întârzieri considerabile în organizarea și înființarea serviciului;

Gestiunea directa a serviciului public de administrare, intretinere si exploatare a fondului locativ este indicata de urmatoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social si de mediu:

1. Motivatia pentru componenta legislativa:

- prevederile Ordonantei de Guvern nr. 71/2002 „privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local”.
- LEGE nr. 10 din 9 ianuarie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local
- prevederile Legii nr. 3/ 2003 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;
- prevederile Legii nr. 114 din 11 octombrie 1996 *** Republicata, Legea locuinței cu modificările și completările ulterioare ;
- prevederile Hotărârii nr. 1275/2000 din 7 decembrie 2000, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 241 din 16 mai 2001, pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.10 din 8 februarie 2001 *** Republicata, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr.152 din 15 iulie 1998 *** Republicata, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii nr. 889 din 20 august 2008, privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
- prevederile Hotărârii nr. 165 din 13 februarie 2008, privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001;
- prevederile Hotărârii nr. 310 din 28 martie 2007, pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome
- prevederile Hotărârii nr. 457 din 30 iunie 2017, privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.275/2000
- prevederile Hotărârii nr. 962 din 27 septembrie 2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii Nr. 112 din 25 noiembrie 1995, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 85 din 22 iulie 1992 *** Republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat cu modificările și completările ulterioare;
- DECRET - LEGE Nr. 61 din 7 februarie 1990, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii nr. 20 din 17 ianuarie 1996 *** Republicata, pentru aprobarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

- prevederile Ordonanței de Urgență nr. 62 din 28 decembrie 1998, pentru modificarea și completarea Legii nr. 27/1994 privind impozitele și taxele locale;
- CODUL CIVIL din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009)* - Republicare.

2. Motivatia pentru componenta financiara.

Gestiunea directa va garanta ca serviciul public de administrare, intretinere si exploatare a fondului locativ va fi asigurat pentru utilizatorii lui in conditii optime de calitate si pret. Principalul avantaj ale gestionarii directe a serviciu public de administrare, intretinere si exploatare a fondului locativ este încurajarea eficientă în prestarea serviciului, precum si gestionarea judicioasa a resurselor financiare si a patrimoniului .

Unitatea Administrativ Teritoriala se va obliga, va justifica si va fi responsabila pentru calitatea serviciului prestat, va acoperi in intregime costurile ridicate de intretinerea si exploatarea fondului locativ. Totodata, Unitatea Administrativ Teritoriala va avea responsabilitatea :

- a) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate, corespunzător cantității și calității acestora;
- b) să fundamenteze și să propună autorității administrației publice locale modificarea periodică a prețurilor și a tarifelor, în funcție de influențele intervenite în costurile de operare precum și de cerințele pieței;
- c) să sisteze furnizarea/prestarea serviciului, în condițiile nerespectării prevederilor legale și a hotărârilor administrației publice locale referitoare la administrarea integrală a fondului locativ încredințat;
- d) de a efectua verificări, în prezența utilizatorilor (chiriașilor), a modului în care aceștia respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și încredințarea spațiului închiriat;

Astfel, **gestiunea directa** este o optiune care permite organizarea si dezvoltarea unui serviciu public inalt calitativ, oferind chiriașilor securitatea serviciilor furnizate, continuitatea serviciilor din punct de vedere cantitativ și calitativ, tariful echitabil al serviciilor, etc.

3. Motivatia pentru componenta sociala: prestarea serviciului de administrare, intretinere si exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Piatra Neamț presupune angajarea de catre unitatea administrativ teritoriala a unui personal de specialitate :

1. șef birou
2. casieri – 4
3. referenți - 4
4. economist – 1
5. Jurist - 1
6. lăcătuș mecanic – 1
7. electrician - 1
8. instalator - 2

urmărire, monitorizare contracte, inventariere, evidență fond locativ, preluare – recepție spații noi, gestionarea bunurilor și a fondurilor bănești pentru asigurarea continuității serviciului, prezentarea intereselor proprietarului în raport cu autoritățile publice, somarea și chemarea în judecată prin Compartimentul Juridic din primărie a locatarilor rău platnici pentru recuperarea creanțelor neîncasate și după caz, rezilierea contractelor de închiriere și evacuarea chiriașilor, transmiterea locuințelor libere în vederea repartizării acestora de către serviciul de specialitate de cadrul instituției, gestionarea contractelor de închiriere (încheieri, rezilieri), întreținere și reparații curente la fondul locativ din domeniul public și privat al municipiului Piatra Neamț.

Prin urmare, **gestiunea directa** a acestui serviciu public va avea un efect pozitiv asupra componentei sociale prin crearea unor locuri de munca noi, accesibile cetățenilor orasului.

4. Motivatia pentru componenta de mediu: Unitatea Administrativ Teritoriala va avea obligatia sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu.

IV. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul prezentului studiu de oportunitate este fundamentarea optiunii privind modul de gestionare a serviciului public de administrare , intretinere si exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Piatra Neamț în conformitate cu Ordonanta nr. 71 /2002,

pe teritoriul Municipiului Piatra Neamț, respectiv fondul locativ din domeniul public și privat al municipiului Piatra Neamț, precum și domeniul privat al statului.

Serviciul public a cărui gestiune se intenționează a fi **gestiune directă** a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al municipiului Piatra Neamț și în domeniul privat al statului ca parte componentă a Direcției Patrimoniu.

În vederea prestării **gestiunii directe** a serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ este necesară gestionarea directă a unităților locative de către Municipiul Piatra Neamț

Obiectivele pe care trebuie să le atingă Serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ, sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață ale populației;
- b) susținerea dezvoltării economice și sociale a localității;
- c) promovarea calității și eficienței serviciului;
- d) adoptarea normelor locale referitoare la organizarea și funcționarea serviciului.
- e) dezvoltarea durabilă a serviciului;
- f) gestionarea serviciului pe criterii de transparență, competitivitate și eficiență;
- g) promovarea programelor de dezvoltare a serviciului, pe baza unui mecanism eficient de planificare multianuală a investițiilor;

Cap. V CONCLUZII

În urma analizei se constată că gestiunea directă este considerată oportună, deoarece patrimoniul aferent serviciilor de la nivelul fondului locativ al domeniului public și privat al municipiului Piatra Neamț este înființat și controlat de către Municipiul Piatra Neamț. Prin această acțiune se consideră că gestionarea poate fi asigurată în mod eficient, un control exigent al veniturilor și cheltuielilor, o administrare eficientă a patrimoniului public sub controlul și decizia directă a autorității locale, precum și o planificare/implementare realistă a investițiilor, existând premisele necesare unei dezvoltări sustenabile a întregului sistem, în contextul reglementărilor specifice Ordonanței nr. 71 din 2002.

Prin creșterea veniturilor și a standardelor de viață pentru populația locală, generațiile tinere sunt încurajate să rămână în cadrul comunității

Odată cu prezentul studiu de oportunitate urmează să fie supus spre aprobare Consiliului Local și regulamentul privind **gestiunea directă** a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ al domeniului public și privat al municipiului Piatra Neamț și domeniul privat al statului.

Direcția Patrimoniu
Fecic V. Puiu

Șef B.A.P.
Orza Răzvan

Redactat
Florin PAȘCU