

**REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI FUNCȚIONARE**  
**A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE, ÎNTREȚINERE ȘI EXPLOATARE**  
**A BUNULUI IMOBIL**  
**COMPLEX COMERCIAL MALL FORUM CENTER PIATRA NEAMȚ**

**CAPITOLUL I**  
**DISPOZITII GENERALE**

**ART. 1**

(1) Prezentul regulament stabilește cadrul juridic unitar privind organizarea și funcționarea serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center din Municipiul Piatra Neamț, Str. Cuejdi, Nr. 1B, Jud. Neamț, definind modalitățile și condițiile ce trebuie îndeplinite pentru asigurarea acestui serviciu.

(2) Serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center din Municipiul Piatra Neamț se desfășoară sub autoritatea administrației publice locale, care controlează gestionarea serviciului și urmărește realizarea strategiei în domeniu, pe plan local.

**CAPITOLUL II**  
**PRINCIPII ȘI CONDITII DE FUNCȚIONARE A SERVICIULUI DE ADMINISTRARE,**  
**ÎNTREȚINERE ȘI EXPLOATARE A BUNULUI IMOBIL**  
**COMPLEX COMERCIAL MALL FORUM CENTER PIATRA NEAMȚ**

**ART. 2**

Serviciul local de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center este parte componentă a serviciilor publice de gospodărie comunală și are ca obiectiv principal oferirea unui spațiu ce are ca scop principal furnizarea către populația Municipiului Piatra Neamț unor servicii publice/private de calitate, concomitent cu asigurarea protecției sănătății oamenilor și a mediului înconjurător, dar și conservării și dezvoltării tuturor componentelor obiectivului.

**ART. 3**

(1) Serviciul de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center este organizat și funcționează pe baza următoarelor principii:

- a) protecția sănătății publice;
- b) responsabilitatea față de cetățeni;
- c) conservarea și protecția mediului înconjurător;
- d) calitate și continuitate;
- e) tarife echitabile și accesibile tuturor utilizatorilor;
- f) nediscriminarea și egalitatea tuturor utilizatorilor;
- g) promovarea calității și eficienței activității de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial de tip Mall;
- h) administrarea corectă și eficientă a bunurilor din proprietatea publică și a fondurilor publice;
- i) întreținerea și dezvoltarea patrimoniului public.

#### **ART. 4**

Serviciul de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial de tip Mall cuprinde următoarele activități:

a) administrarea spațiilor destinate activităților comerciale/prestări servicii/servicii publice/alimentație publică etc. din cadrul complexului, denumite „spații închiriate”/„date în administrare”/„date în folosință gratuită” ;

b) întreținerea și exploatarea imobilului, cu toate elementele de construcție și instalații componente: birouri, culoare, holuri, grupuri sanitare, scări, lifaturi, instalații de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, etc.;

c) asigurarea lucrărilor de igienizare, curățenie, dezinfecție, dezinsecție și deratizare.

### **CAPITOLUL III** **ORGANIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA SERVICIULUI DE ADMINISTRARE, ÎNTREȚINERE ȘI** **EXPLOATARE A BUNULUI IMOBIL** **COMPLEX COMERCIAL MALL FORUM CENTER**

#### **Secțiunea 1 – Gestiunea serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center**

#### **ART. 5**

Organizarea, reglementarea, conducerea, gestionarea, coordonarea, monitorizarea și controlul funcționării serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center intră în atribuțiile administrației publice locale, conform competențelor și atribuțiilor stabilite de legislația în vigoare.

#### **ART. 6**

(1) Gestiunea serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center se poate realiza în una din următoarele modalități:

a) gestiune directă;

b) gestiune indirectă sau gestiune delegată.

(2) Alegerea formei de gestiune a serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a se face prin hotărâre a Consiliului Local, conform legislației în vigoare.

#### **ART. 7**

Activitatea de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center se realizează în conformitate cu legislația în vigoare:

- OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

- Hotărârea nr.955/15.06.2004 pentru aprobarea reglementarilor-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 cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare ;

- Legea 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice-republicată;

- Ordonanța 71/29.08.2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local cu modificările și completările ulterioare;

- Legii 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor-republicată.

## **Sectiunea 2 – Rolul autorității administrației publice locale în organizarea, administrarea, întreținerea și exploatarea a Complexului Comercial Mall Forum Center**

### **ART.8**

În asigurarea serviciului de organizare, administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center , autoritatea administrației publice locale, prin cele două componente ale sale - Consiliul Local, ca for legislativ, și Municipiul Piatra Neamț, ca for executiv - controlează gestionarea serviciului în condiții de eficiență și rentabilitate, și păstrează prerogativele privind promovarea politicilor și strategiilor de dezvoltare a serviciului administrare, întreținere și exploatare a complexului.

### **ART. 9**

În prestarea serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center, administrația publică locală va realiza și va respecta următoarele cerințe:

- a) elaborarea prognozei pe termen scurt, mediu și lung în domeniul specific de activitate;
- b) elaborarea bugetului de venituri și cheltuieli;
- c) anticiparea problemelor potențiale și soluțiilor de rezolvare a acestora;
- d) elaborarea planului de afaceri și a planului operațional;
- e) sincronizarea planului de activitate cu cerințele legislației de protecția mediului.

## **Sectiunea 3– Utilizatorii serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center**

### **ART. 10**

Utilizator direct al serviciilor prestate în incinta Complexului Comercial Mall Forum Center poate fi orice persoană fizică/juridică/instituție publică etc. denumit „locatar”/„operator” care are încheiat cu Municipiul Piatra Neamț un Contract de închiriere/Protocol etc.

Utilizator indirect al serviciilor prestate în incinta Complexului Comercial Mall Forum Center poate fi orice cetățean al Municipiului Piatra Neamț și/sau alte persoane care tranzitează Municipiul Piatra Neamț .

### **ART. 11**

(1) Dreptul de acces la serviciile prestate în incinta Complexului Comercial Mall Forum Center este garantat tuturor utilizatorilor.

(2) Municipiul Piatra Neamț are dreptul să nu permită accesul în incinta complexului a persoanelor în stare de ebrietate, care au tulburat ordinea și liniștea publică în incinta acestuia, care au provocat daune patrimoniului aferent complexului, care nu respectă normele de igienă personală, etc.

(3) Utilizatorii au drept de acces fără discriminare la informațiile publice cu privire la serviciul de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center.

## **CAPITOLUL IV**

## **SERVICIUL PUBLIC DE ADMINISTRARE, ÎNTREȚINERE ȘI EXPLOATARE A COMPLEXULUI COMERCIAL MALL FORUM CENTER ȘI CONDIȚIILE DE FUNCȚIONARE**

### **Sectiunea 1 - Prestarea în cadrul Complexului Comercial Mall Forum Center a unor servicii, precum activități comerciale/prestări servicii/servicii publice/alimentatie publică etc.**

### **ART. 12**

(1) Complexul Comercial Mall Forum Center va funcționa pe toată perioada anului, de luni până sâmbătă, excluzând sărbătorile legale.

(2) Programul de funcționare al complexului comercial, recomandat de autoritatea administrației publice locale este următorul: **Luni, Marți, Joi, Vineri: 08.00 – 16.00; Miercuri: 08.00 -18.00; Sâmbătă: 08. – 12.00; Duminică: Închis.**

(3) Orarul de funcționare va putea fi modificat în situația în care acest fapt este cerut de reglementările locale aplicabile, sau în cazul în care se va decide în mod rezonabil de către municipalitate în concordanță cu orele de deschidere ale unor complexe/centre comerciale similare.

(4) Spațiile închiriate/date în folosință gratuită/date în administrare utilizate pentru activități precum activități comerciale/prestări servicii/alimentație publică etc., nu vor avea dreptul să mențină deschis după ora de închidere a centrului comercial.

(5) În mod similar, în cazuri de forță majoră sau de evenimente deosebite sau în vederea efectuării unor schimbări de ordin legislativ, administratorul Complexului Comercial Mall Forum Center poate modifica, la discreția sa, orarul de funcționare.

(6) Administratorul complexului va fi împuternicit să închidă accesul în clădire.

### **ART. 13**

(1) Accesul utilizatorilor se va face prin intermediul căilor de acces ale Complexului Comercial Mall Forum Center.

(2) Spațiile și părțile comune sunt destinate a fi utilizate în comun de către toți utilizatorii complexului.

(3) Accesul în cadrul complexului comercial după orele de închidere va fi permis numai persoanelor autorizate, cu condiția efectuării eventualelor controale, personalului care asigură paza, personalului tehnic care se ocupă cu activitățile de întreținere, reparații etc.

### **ART. 14**

#### **Se interzice:**

a) accesul utilizatorilor în zonele tehnice, precum acoperișuri, subsoluri, spații destinate doar angajaților etc., fără aprobare de la administratorul Complexului Comercial Mall Forum Center și neînsoțit de un tehnician autorizat;

b) accesul în incinta complexului al persoanelor aflate sub influența băuturilor alcoolice sau cu băuturi alcoolice;

c) accesul utilizatorilor în incinta complexului însoțiți cu animale de companie

d) folosirea în incinta clădirii a limbajului sau gesturilor obscene, actelor cu conotație sexuală;

e) fumatul;

f) perturbarea ordinii și liniștii publice în incinta clădirii.

g) ciclismul, patinajul pe roți, roller boarding, skateboarding și traficul vehiculelor motorizate sau electrice de toate tipurile sunt strict interzise în spațiile comune, holuri, culoare.

h) accesul actorilor ambulanți, interpreților, trupelor de muzică și cântăreților care nu sunt autorizați să desfășoare activități în interiorul clădirii, cu excepția promoțiilor sau a evenimentelor comerciale, cu condiția obținerii aprobării scrise prealabile a Municipiului Piatra Neamț sau în cazul evenimentelor organizate de municipalitate drept activități de marketing.

Municipalitatea poate permite ocuparea temporară a spațiilor și părților comune pentru scopul desfășurării activităților comerciale, de artizanat, publicitare și evenimente, expoziții publicitare etc. Asemenea ocupări de natura temporară vor avea loc pe spațiile desemnate în prealabil de către administratorul complexului.

## **Secțiunea 2 - Întreținerea și exploatarea imobilului în care este amenajat Complexul Comercial Mall Forum Center, cu toate elementele de construcție și instalații componente**

### **ART. 15**

(1) Reprezentanții autorității administrației publice locale coordonează, monitorizează și controlează modul de executare a lucrărilor de modernizare a clădirii Complex Comercial Mall Forum Center.

(2) Autoritatea publică locală se va preocupa atât de conservarea și protejarea, cât și de valorificarea judicioasă a bunurilor (elemente constructive și instalații) din incinta complexului; aceasta se va îngriji de gospodărirea judicioasă a materiilor prime, materialelor, apei, energiei electrice și termice, gazelor naturale, astfel încât să nu se încarce artificial costurile de operare.

(3) Autoritatea publică locală va verifica și va urmări corectitudinea facturilor de plată a energiei electrice, apă-canal, gaze naturale, termoficare și salubritate și va răspunde de achitarea în termenele legale a respectivelor facturi.

(4) Municipality va întreține în stare corespunzătoare și va întrebuința bunul imobil în care își desfășoară activitatea conform destinației acestuia, stabilită prin autorizația de construire.

(5) Municipality va realiza cu celeritate lucrările de întreținere și reparații curente ale elementelor constructive sau instalații de orice tip din incinta Complexului Comercial Mall Forum Center, iar în cazul în care se impune realizarea unor reparații capitale va lua măsurile ce se impun, prin compartimentele din subordine .

(6) Intervențiile de întreținere sau reparații curente pe care autoritatea publică este obligată să le realizeze asupra instalațiilor de utilitate publică din incinta complexului se vor face numai de către personal specializat și autorizat.

### **ART. 16**

(1) Complexul Comercial Mall Forum Center este racordat la sistemul public de alimentare cu apă potabilă și este prevăzută cu instalații interioare de alimentare cu apă și de canalizare, în conformitate cu normativele de proiectare.

(2) Complexul Comercial Mall Forum Center este racordat la sistemul public de canalizare a apelor uzate, astfel încât colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate să nu provoace poluarea solului, a apelor sau a aerului.

(3) Autoritatea publică locală are obligația să mențină instalațiile interioare de distribuție a apei potabile și de evacuare a apelor uzate, sifoanele de pardoseală, obiectele sanitare (W.C.-uri, pisoare, lavoare, băi) în permanentă stare de funcționare și de curățenie. În acest sens, aceasta are următoarele obligații:

a) să asigure repararea imediată a oricăror defecțiuni apărute la instalațiile de alimentare cu apă, de canalizare sau la obiectele sanitare existente;

b) să controleze starea de curățenie din grupurile sanitare din incinta complexului, asigurându-se spălarea și dezinfectia zilnică și, când este necesar, a acestora;

c) să asigure materialele necesare igienei personale pentru utilizatorii care folosesc grupurile sanitare din incinta complexului (hârtie igienică, săpun, mijloace de ștergere sau zăvântare a mâinilor după spălare etc.); în grupurile sanitare nu se admite folosirea prosoapelor textile, ci se vor monta uscătoare cu aer cald sau distribuitoare pentru prosoape de unică folosință, din hârtie;

d) să asigure pentru personalul de îngrijire a grupurilor sanitare echipament de lucru de culoare diferită față de cel destinat altor activități.

### **ART. 17**

Instalațiile de iluminat, încălzit și ventilație, existente în dotarea Complexului Comercial Mall Forum Center, vor fi menținute în permanentă stare de funcționare, revizuite periodic și exploatate la parametrii la care

au fost proiectate și executate. Filtrele instalațiilor de ventilație și aer condiționat trebuie păstrate curate și uscate.

## **ART. 18**

### **Se interzice:**

a) distrugerea sau degradarea instalațiilor tehnico-sanitare, instalațiilor electrice, canalizare, gaze naturale, termoficare etc., cu care sunt utilizate căile de acces, culoare, spații anexe piscina, grupurile sanitare, etc.; la deteriorarea oricărui bun din incinta complexului, persoana care a produs paguba este obligată să înlocuiască sau să achite valoarea bunului distrus;

b) degradarea sau murdărirea, în orice fel, a bunurilor din incinta Complexului Comercial Mall Forum Center (pereți, mobilier, tâmplărie, etc.);

c) înscrierea oricăror însemne pe pereți, mobilier, tâmplărie și orice alte obiecte depuse în incinta Complexului Comercial Mall Forum Center, încrustarea de însemne, lipirea, scrierea sau expunerea de afise, anunțuri în alte locuri decât cele permise de către autoritatea administrației publice locale, precum și afișarea sau inscripționarea realizate de către persoane neautorizate.

d) utilizarea necorespunzătoare sau deteriorarea dispozitivelor de stingere a incendiilor, chiar și în cazul în care asemenea dispozitive sunt localizate în spațiile închiriate ocupate de către chiriași.

## **Secțiunea 3 - Asigurarea lucrărilor de igienizare, curățenie, dezinsecție, dezinfecție și deratizare**

### **ART. 19**

(1) Administrația publică locală va întreține curățenia căilor de acces, culoarelor, spațiilor anexe, grupurilor sanitare, etc.

(2) Complexul Comercial Mall Forum Center va fi dotat și aprovizionat, după necesitate, cu utilaje și materialele necesare pentru întreținerea curățeniei și efectuarea operațiunilor de dezinfecție, dezinsecție și deratizare.

### **ART. 20**

Curățarea, dezinfecția, dezinsecția, deratizarea, pre colectarea și evacuarea deșeurilor solide se vor face cu respectarea următoarelor condiții:

#### **a) Curățarea și dezinfecția:**

Prin curățare se înțelege îndepărtarea mecanică (manuală și/sau automată) a oricăror forme de deșeuri, detritusuri, praf sau depuneri de materiale nefolositoare, rezultate în urma activităților umane, în unitatea de folosință publică. Prin dezinfecție se înțelege reducerea numărului de germeni saprofiți și distrugerea germeilor patogeni prin mijloace fizice sau chimice; cea mai ieftină metodă de dezinfecție este spălarea cu apă fierbinte (77 grade C - 82 grade C timp de 1 minut), urmează în ordinea costului spălarea cu un detergent anionic și dezinfecția cu o substanță chimică;

- pardoselile se curăță cu ștergătorul umezit cu un detergent anionic; dezinfecția chimică se face numai dacă suprafețele sunt vizibil murdărite cu sânge sau lichide biologice; măturatul uscat este interzis;

- covoarele și mochetele se curăță prin folosirea zilnică a aspiratorului de praf; aspiratorul de praf trebuie prevăzut cu două filtre, pentru împiedicarea diseminării prafului bacterian; covoarele și mochetele se curăță cu detergent adecvat, periodic sau când sunt vizibil murdare; măturatul uscat este interzis;

- pereții și plafoanele finisate cu materiale lavabile se curăță cu detergent anionic, periodic și când sunt vizibil murdărite;

- mobila și pervazurile se șterg de praf, zilnic, cu material moale, impregnat, pentru a reține praful;

- W.C.-urile și pisoarele se curăță și se dezinfectează cu perie, praf de curățat și detartrant, colacul de W.C. se șterge cu detergent anionic; dezinsecția chimică se va face când W.C.-ul a fost folosit de o persoana suferind de o boală diareică acută;
- chiuveta va avea suprafața intactă și nu va fi prevăzută cu scurgător de lemn; nu se admit tuburi din cauciuc care să prelungească robinetele; chiuveta se curăță și se dezinfectează zilnic cu praf de curățat, inclusiv interiorul robinetului, folosind o perie subțire;
- săpunul și dispozitivele pentru distribuirea săpunului: săpunul solid se păstrează uscat într-o savonieră care să permită scurgerea apei sau suspendat cu dispozitiv magnetic; este de preferat montarea distribuitoarelor de perete pentru săpun pulbere, săpun lichid sau fulgi de săpun; savonierele și distribuitoarele de perete se curăță și se clătesc cu apă fierbinte înainte de reumplere;
- alte obiecte se curăță cu detergent anionic, zilnic;
- echipamentele și materialele de curățenie: cârpele, bureții, periile, ștergătoarele se spală zilnic cu detergenți anionici și se clătesc cu apă fierbinte; se usucă și se depozitează uscate.

b) Dezinsecția periodică se va face la intervale prevăzute în metodologii, dar nu mai mari de 3 luni, iar deratizarea periodică se va face la intervale de maximum 6 luni; între operațiunile periodice, se vor aplica proceduri de dezinsecție și deratizare curente, de întreținere, în funcție de prezența vectorilor.

c) Lucrările de dezinsecție, dezinfecție și deratizare se vor executa în afara orelor de acces a publicului în incinta Complexului Comercial Mall Forum Center; aceste operațiuni vor fi efectuate doar de către operatori autorizați de Direcția de Sănătate Publică Neamț și Municipiul Piatra Neamț; produsele utilizate în activitățile de dezinsecție, dezinfecție și deratizare vor fi avizate de către Ministerul Sănătății, pentru profilaxia sanitar-umană și de către Agenția de Protecție a Mediului.

d) Lucrările de dezinsecție, dezinfecție și deratizare se vor executa astfel încât să nu provoace daune de orice natură patrimoniului Complexului Comercial Mall Forum Center; în cazul în care, ca urmare a unui tratament efectuat, se aduce o daună imediată, vizibilă, patrimoniului Complexului Comercial Mall Forum Center, acest fapt va fi menționat pe bonul de lucru și va fi comunicat în mod expres operatorului, precum și autorității administrației publice locale. Vor fi semnalate, de asemenea, toate aspectele ce sunt de natură să afecteze viața, sănătatea oamenilor și protejarea mediului înconjurător.

e) Colectarea reziduurilor solide se va face în recipiente metalice sau în cutii, cu pungi din material plastic, închise etanș, și evacuarea ritmică a acestora, cu spălarea și dezinfectarea lor după golire.

d) Se vor amenaja încăperi sau platforme impermeabilizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a reziduurilor solide, racordate la un hidrant și la rețeaua de canalizare, pentru a putea fi curățate la necesitate, cât și pentru spălarea și dezinsecția recipientelor.

e) În vederea asigurării lucrărilor de colectare și transport al deșeurilor strânse din incinta unității, operatorul de serviciu va încheia un contract pentru prestarea serviciului de salubritate cu operatorul acestui serviciu.

## **ART. 21**

Se interzice depozitarea necontrolată, în alte puncte decât cele special amenajate în acest scop, a deșeurilor de orice fel.

## **CAPITOLUL V** **DREPTURILE ȘI OBLIGATIILE AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE ȘI** **UTILIZATORILOR**

## **ART. 22**

Autorității administrației publice locale îi revin următoarele drepturi și obligații legate de organizarea, administrarea, întreținerea și exploatarea Complexului Comercial Mall Forum Center:

a) execută lucrările de modernizare a imobilului situat în Piatra Neamț, str. Cuejdi, Nr.1B, Jud. Neamț, denumit Complex Comercial Mall Forum Center și colaborează cu operatorul de serviciu cu privire la coordonarea, monitorizarea și controlarea modului de executare a acestor lucrări;

b) dezvoltă, promovează calitatea și eficiența serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center, în scopul asigurării către populație a unui spațiu în condiții optime de funcționare, administrate și întreținute de personal specializat;

c) urmărește asigurarea unei bune întrețineri, protejări și conservări a patrimoniului aferent Complexului Comercial Mall Forum Center și investițiilor realizate la acest obiectiv; întocmește programe de modernizare și dezvoltare a obiectivului de interes public și realizează orice alte investiții ulterioare pe care le consideră necesare pentru buna întreținere și exploatare a acestui obiectiv;

d) urmărește asigurarea lucrărilor de igienizare, curățenie, dezinsecție, dezinfectie și deratizare a spațiilor din incinta Complexului Comercial Mall Forum Center;

e) promovează politicile și strategiile de dezvoltare a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a complexului;

f) urmărește ca exploatarea bunurilor patrimoniu al municipalității să se realizeze în condiții care să asigure un serviciu bine organizat, civilizată, modern și eficient cu privire la administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center;

g) asigură lucrările de reparații capitale la elementele constructive de orice natură și la instalațiile de utilitate publică din incinta complexului (refacere sisteme de alimentare cu apă, energie electrică sau termică, gaz metan, etc.);

h) realizează, din surse financiare proprii, sau colaborează cu operatorul de serviciu în vederea realizării lucrărilor de investiții asupra infrastructurii publice aferente obiectivului, care se vor realiza în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare;

i) să încheie contracte de închiriere pentru spațiile aflate în folosință, în incinta Complexului Comercial Mall Forum Center, precum și contracte de asociere care prezintă interes comun în legătura cu scopul clădirii; derularea financiară a contractelor de închiriere va fi responsabilitatea municipalității. Orice încasare reprezentând contravaloarea chiriilor prevăzute în contractele de închiriere va fi contabilizată în conturi analitice speciale, pentru fiecare chiriaș.

j) să acopere din surse financiare proprii cheltuielile de personal și de orice altă natură;

k) să obțină de la autoritățile competente avizele, autorizațiile și licențele, potrivit legii;

l) să asigure păstrarea integrității, protejarea și valorificarea optimă a clădirii. Este necesar ca toate spațiile din incinta Complexului Comercial Mall Forum Center să fie funcționale;

m) să răspundă de aplicarea măsurilor privind protecția mediului înconjurător, protecția sănătății publice, protecția și securitatea muncii, paza și stingerea incendiilor în conformitate cu prevederile legale în vigoare, orice sarcini sau amenzi aplicate de organele abilitate pentru nerespectarea acestor prevederi cad în sarcina municipiului;

n) să colaboreze cu instituții publice și private în vederea optimizării serviciilor prestate;

o) să contracteze personal de specialitate pentru asigurarea și asistența tehnică a tuturor activităților desfășurate în incinta Complexului Comercial Mall Forum Center;

p) să răspundă cu promptitudine tuturor sesizărilor din partea utilizatorilor, autorității concedente sau oricăror alte instituții publice sau private;

r) să afișeze în cadrul Centrului Comercial Mall Forum Center reglementările privind siguranța, precum și hărți privind ieșirile de urgență, care sunt solicitate de către autoritățile care se ocupă de siguranța publică.

## **ART. 23**

Utilizatorii au următoarele drepturi:

a) să fie informați despre modul de funcționare a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center, despre deciziile luate în legătura cu acest serviciu de către Municipiului Piatra Neamț;



b) să beneficieze fără discriminare de acces la serviciile oferite de către Municipiul Piatra Neamț în incinta complexului ;

c) să primească răspuns în maximum 30 de zile la sesizările adresate autorităților administrației publice locale cu privire la nereguli în prestarea serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center.

#### **ART. 24**

Utilizatorii au următoarele obligații:

- a) să respecte regulile de acces la serviciile prestate în incinta Complexului Comercial Mall Forum Center și să plătească corect tarifele/chiriile/impozitele și alte taxe corespunzătoare fiecărui serviciu în parte;
- b) să nu provoace tulburarea liniștii și ordinii publice în incinta Complexului Comercial Mall Forum Center;
- c) să respecte cu strictețe toate interdicțiile stabilite prin prezentul regulament de organizare, administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center și regulamentul de ordine interioară;
- d) să contribuie la protejarea și conservarea patrimoniului din incinta Complexului Comercial Mall Forum Center prin manifestarea unui comportament civilizat, de respect față de valorile de orice natură care constituie patrimoniul acestui obiectiv, și implicit al municipității;
- e) să nu schimbe destinația spațiilor din incinta Complexului Comercial Mall Forum Center fără acordul expres al autorității administrației publice locale;
- f) să respecte cu strictețe standardele de calitate și cele legale privind calitatea produselor comercializate sau utilizate în prestarea serviciilor din cadrul complexului;
- g) să respecte și să aplice prevederile Ordinului Ministrului Sănătății 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, prevederile 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, prevederile Legii nr.51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, precum și prevederile prezentului regulament;
- h) să respecte prevederile Legii 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, condițiile din autorizația ISU a Complexului Comercial Mall Forum Center, pentru eventualele modificări ale spațiului să solicite avizul ISU și să mențină în funcțiune instalațiile cu rol de apărare împotriva incendiilor și a celor care pot cauza incendii;
- i) să restituie proprietarului imobilul cu toate instalațiile, dependențele și anexele lui, la încetarea contractului, gratuit și liber de orice sarcini, cu excepția investiției realizate din fondurile operatorului, asupra căreia părțile vor stabili prin act adițional la contractul de concesiune, în măsura în care aceasta nu a fost amortizată în întregime.

Accesul utilizatorilor indirecti - orice cetățean al municipiului Piatra Neamț și/sau alte persoane care tranzitează Municipiul Piatra Neamț - se face pe baza Certificatului verde și cu respectarea legislației în vigoare cu privire la răspândirea virusului Covid-19.

Utilizatorii direcți- orice persoană fizică/juridică/instituție publică etc. denumit „locatar”/„operator” care are încheiat cu Municipiul Piatra Neamț un Contract de închiriere/Protocol etc.- au obligația de a respecta legislația în vigoare cu privire la prevenirea răspândirii virusului Covid-19.

Administratorul Complexului Comercial Mall Forum Center și/sau Municipiul Piatra Neamț nu vor fi răspunzători pentru niciun accident care va fi cauzat de orice eroare, imprudență sau neglijență a utilizatorilor spațiilor complexului.

Ușile de siguranță și coridoarele pentru ieșiri de urgență vor rămâne neblocați în orice moment.

În caz de blocare a ieșirilor de urgență sau în cazul intervenirii în orice mod în funcționarea echipamentului de stingere a incendiilor (detectoare de fum, capete de sprinklere etc.), utilizatorul care este vinovat de blocarea sau distrugerea acestora, va fi ținut răspunzător și va suporta toate consecințele acestor fapte.

**CAPITOLUL VI**  
**INDICATORI DE PERFORMANȚĂ ȘI DE EVALUARE A SERVICIULUI DE ADMINISTRARE,**  
**ÎNTREȚINERE ȘI EXPLOATARE A COMPLEXULUI COMERCIAL MALL FORUM CENTER**

**ART. 25**

(1) Indicatorii de performanță asigură condițiile pe care trebuie să le îndeplinească serviciul de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center, avându-se în vedere:

- a) continuitatea din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- b) adaptarea permanentă la cerințele utilizatorilor;
- c) excluderea oricărei discriminări privind accesul la serviciile prestate în incinta Complexului Comercial Mall Forum Center;
- d) respectarea reglementărilor specifice din domeniul protecției mediului și al sănătății populației;
- e) implementarea unor sisteme de management al calității, al mediului și al sănătății și securității muncii.

**ART. 26**

Indicatorii de performanță pentru serviciul de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center se referă la următoarele activități:

1. Numărul de zile în care operatorul a suspendat sau a întârziat prestarea serviciilor Complexului Comercial Mall Forum Center față de programul de funcționare stabilit.
2. Încasarea de la utilizatori a contravalorii tarifelor/chiriilor/impozitelor și altor taxe corespunzătoare fiecărui serviciu în parte efectuat și asigurarea cu rigurozitate a evidențierii contabile a acestor încasări.
3. Menținerea unor relații echitabile între Municipiul Piatra Neamț și utilizator prin rezolvarea rapidă și obiectivă a problemelor, cu respectarea drepturilor și obligațiilor care revin fiecărei părți.
4. Numărul de reclamații ale utilizatorilor privind calitatea serviciilor prestate, dintre care :
  - a) numărul de reclamații justificate;
  - b) numărul de reclamații rezolvate;
  - c) numărul de reclamații la care utilizatorii nu au primit răspuns în termene legale.
5. Despăgubirile plătite de către municipalitate pentru nerespectarea condițiilor de calitate și de mediu privind prestarea serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center;
6. Numărul abaterilor privind nerespectarea de către municipalitate a prevederilor legale referitoare la aplicarea măsurilor privind protecția mediului înconjurător, protecția sănătății publice, protecția și securitatea muncii, paza și stingerea incendiilor, raportat la numărul de controale efectuate de către organele abilitate.

**ART. 27**

(1) În vederea urmăririi respectării indicatorilor de performanță, Municipiul Piatra Neamț trebuie să asigure:

- a) gestiunea serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center;
- b) evidența clară și corectă a utilizatorilor;
- c) înregistrarea activităților privind măsurarea prestațiilor, facturarea și încasarea contravalorii tarifelor/chiriilor/impozitelor și altor taxe corespunzătoare fiecărui serviciu în parte efectuat;
- d) înregistrarea reclamațiilor și sesizărilor utilizatorilor și modul de soluționare a acestora.

(2) În conformitate cu competențele și atribuțiile legale ce îi revin, autoritatea publică locală are acces neîngrădit la informații necesare stabilirii:

- a) modului de respectare și îndeplinire a obligațiilor contractuale asumate de utilizatori;
- b) calității și eficienței serviciilor prestate la nivelul indicatorilor de performanță stabiliți în contract;

- c) modului de administrare, exploatare, conservare și menținere în funcțiune, dezvoltare și/sau modernizare a sistemelor publice din infrastructura edilitar-urbană încredințată prin contract;
- d) structura tarifelor/chiriilor/impozitelor și altor taxe .

## **CAPITOLUL IX** **PRETURI ȘI TARIFE**

### **ART. 28**

(1) Nivelul tarifelor/chiriilor/impozitelor și altor taxe pentru serviciile de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center se fundamentează pe baza costurilor de exploatare, a costurilor de întreținere și reparații, a amortismentelor aferente capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, și include o cotă pentru crearea resurselor necesare dezvoltării și modernizării infrastructurii edilitar-urbane, precum și profitul operatorului.

(2) Aprobarea tarifelor/chiriilor/impozitelor și altor taxe se realizează la propunerea Consiliul Local. Toate celelalte tarife practicate de către utilizatorii (chiriașii) Complexului Comercial Mall Forum Center vor fi stabilite de către aceștia.

(3) Structura și nivelul tarifelor/chiriilor/impozitelor și altor taxe vor fi stabilite astfel încât:

- să acopere costul efectiv al prestării serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center;
- să acopere cel puțin sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;
- să descurajeze consumul excesiv și risipa;
- să încurajeze exploatarea eficientă a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center;
- să încurajeze investițiile de capital;
- să respecte autonomia financiară a operatorului.

(4) Utilizatorii (chiriașii) datorează autorității administrației publice locale plata lunară a chiriei care va fi stabilită prin contractul de închiriere de la data întocmirii procesului verbal de predare-primire a spațiului. Contractele de închiriere pot fi prelungite prin Acte adiționale cu condiția să nu existe debite.

(5) Contractele de închiriere se vor încheia prin licitație publică, organizată în condițiile OUG 57/2019.

(6) Protocoalele vor fi încheiate în baza hotărârilor de consiliu local.

## **CAPITOLUL X** **DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII**

### **ART. 29**

Acest regulament se supune dezbaterii publice și intră în vigoare în termen de 30 de zile de la aprobare.

### **ART. 30**

Prevederile prezentului regulament vor fi actualizate în funcție de modificările de natură tehnică, tehnologică și legislativă, prin Hotărâre a Consiliului Local Piatra Neamț.

## **CAPITOLUL XI** **RĂSPUNDERI ȘI SANCTIUNI**

### **ART. 31**

(1) Încălcarea prevederilor prezentului regulament atrage răspunderea materială, civilă, contravențională sau penală după caz.

- (2) Constituie contravenții la prevederile prezentului regulament următoarele fapte:
- a) Folosirea spațiilor închiriate/date în folosință gratuită cu nerespectarea condițiilor cuprinse în contract/protocol;
  - b) Nerespectarea ordinii și curățeniei de către utilizatorii Complexului Comercial Mall Forum Center;
  - c) Mutarea, modificarea sau degradarea mijloacelor fixe și obiectelor de inventar;
  - d) Practicarea jocurilor de noroc, comercializarea materialelor pornografice, a substanțelor interzise și a băturilor alcoolice în incinta Complexului Comercial Mall Forum Center;
- (3) Faptele prevăzute la alin. (2) constituie contravenții dacă au fost comise, în astfel de condiții încât, potrivit legii penale, să nu fie considerate infracțiuni și se sancționează după cum urmează:
- a) Cele de la lit. a. cu amendă de la 100,00 lei până la 1.000,00 lei;
  - b) Cele de la lit. b. cu amendă de la 100,00 lei până la 500,00 lei;
  - c) Cele de la lit. c. și d. cu amendă de la 200,00 lei până la 2.000,00 lei.
- (4) Constatarea și sancționarea contravențiilor prevăzute la punctul 4.2 se face de către Primar sau împuterniciții acestuia.

### **ART. 32**

Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se face de către Municipiul Piatra Neamț, prin agenții constatatori ai Poliției Locale.

Sumele provenite din amenzi se fac venit la bugetul local.

În cazul în care, prin săvârșirea contravenției s-a cauzat o pagubă bunurilor mobile sau imobile din patrimoniul administrat, valoarea sancțiunii se va stabili în baza tarifului de evaluare rezultat din valoarea înregistrată în contabilitate a bunurilor respective.

Prevederile Ordonanței Guvernului nr. 2 /2001 aprobată prin Legea nr. 180/2002 se aplică în mod corespunzător.

DIRECTOR EXECUTIV,  
IRINA ȘTIRBU

ȘEF B.A.P.,  
RĂZVAN ORZA

ÎNTOCMIT,  
Elena Pavăl