

MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
COMPARTIMENT ADMINISTRARE OBIECTIVE  
AFLATE ÎN PROPRIETATEA MUNICIPIULUI

APROBAT,  
PRIMAR  
ANDREI CARABELEA

**STUDIU DE OPORTUNITATE  
PENTRU FUNDAMENTAREA DECIZIEI PRIVIND GESTIUNEA  
DIRECTĂ A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE,  
ÎNTREȚINERE ȘI EXPLOATARE A COMPLEXULUI COMERCIAL MALL  
FORUM CENTER  
DIN MUNICIPIUL PIATRA NEAMȚ, STR. CUEJDI NR.1B**

**CAP. I. PREZENTARE GENERALĂ**

1. Complexul Comercial Mall Forum Center este primul centru de tip mall din Piatra Neamț, fiind amplasat la intersecția principalelor cartiere ale municipiului Precista și Mărăței și la o distanță optimă de centrul orasului (aprox. 3 minute), Gara (aprox 4 minute), stație telegondolă.

Accesul auto este facil, fiind realizat prin trei artere de circulație: str. Baltagului, str. Cuiejdi și General Dascalescu (variantele principale de circulație cu trafic auto permanent).

Construcția a fost finalizată în anul 2008, proiectul de construcție fiind în concordanță cu Planul Urbanistic de Detaliu, în vecinătate având Piața Centrală Sf. Gheorghe.

Soluția arhitecturală corespunde standardelor europene prin respectarea ultimelor cerințe în domeniul.

Complexul comercial este structurat pe 5 nivele, suprafața construită (aria desfășurată) fiind de aproximativ 11.194,92 mp, divizată în suprafețe de aprox. 2300 mp pe etaj, include 6 ascensoare pentru persoane și materiale, iar legătura între etaje este asigurată prin 8 tronsoane de scări rulante.

Pe căile de acces sunt instalate monitoare de format mare, care transmit imagini curente. Accesul este realizat prin 2 intrări principale, situate pe fațadele nordică și estică.

Pe lângă asigurarea unui finisaj elegant de interior și exterior sunt și dotări cu echipamente de ultima generație pentru climatizare și ventilație.

Complexul Comercial Mall Forum Center dispune de spații cu destinația de comerț/servicii (îmbrăcăminte, încălțăminte, obiecte de artizanat, servicii de asistență rutieră, servicii de ofertare asigurări auto, etc.). La etajele clădirii își desfășoară activitatea diverse instituții publice locale (Direcția de Taxe și Impozite, Serviciul Rutier, Serviciul Public Local de Evidență a Persoanelor, etc.)

Complexul dispune de o parcare auto proprie.

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

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, dezinfecție și deratizare a spațiilor din incinta Complexului Comercial Mall Forum Center;

e) 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;

f) 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.);

g) încheie contracte de închiriere pentru spațiile aflate în folosință, 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 chirie;

h) asigură defalcarea/împărțirea cheltuielilor cu utilitățile pe chiriși și încasarea acestor cheltuieli;

i) încasează și urmește plata chiriilor la termenele prevăzute în contractele de închiriere;

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

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

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

o) să afișeze în cadrul Complexului 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.

## II. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul prezentului studiu de oportunitate este fundamentarea opțiunii privind modul de gestionare a serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center, proprietatea municipiului Piatra Neamț, situată în str. Cuejdi nr. 1B, în conformitate cu Ordonanța nr. 71 /2002.

Serviciul public a cărui gestiune se intenționează a fi **gestiune directă** a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center, proprietatea municipiului Piatra Neamț, situată în str. Cuejdi nr. 1B ca parte componentă a Direcției Patrimoniu.

Obiectivele pe care trebuie să le atingă Serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a complexului 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. III. MOTIVAȚIA GESTIUNII DIRECTE

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 alin. (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 alin. (1) lit a) conform căruia gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat se poate organiza *„prin gestiune directă”* iar potrivit art. 11 alin. (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 alin. (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.”*

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, prin HCL nr.101 din 31.03.2015, ”Privind încheierea unui contract de prestări servicii pentru întreținerea și exploatarea bunului imobil – Complex Comercial de tip Mall...” și HCL nr.179 din 28.06.2021 „Pentru aprobarea prelungirii Contractului de prestări servicii nr. 29.395 din 10.07.2015, ..., încheiat cu S.C. Locativserv S.R.L.,...dar nu mai mult de 6 luni” și faptul că la data de 13.01.2022 încetează contractul de prestări servicii nr. 29.395 din 10.07.2015 încheiat între Municipiul Piatra Neamț și SC Locativserv SRL, gestiunea directă a serviciului de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center este oportună.

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.

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 Ordonanța 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 Complexului Comercial Mall Forum Center din Municipiul Piatra Neamț, str. Cujești, Nr.1B, se poate realiza prin gestiune directă (modalitatea de gestiune în care desfășurarea activităților specifice serviciilor de administrare a Complexului Comercial Mall Forum Center se va realiza pe baza unui regulament de organizare și funcționare aprobat de Consiliul Local al Municipiului Piatra Neamț).

Gestiunea directă a Complexului Comercial Mall Forum Center, proprietatea municipiului Piatra Neamț, situată în str. Cujești, Nr.1B se realizează prin cadrul Direcției Patrimoniu, Biroul Administrare Patrimoniu.

În cazul gestiunii directe autoritățile administrației publice locale își asumă nemijlocit toate sarcinile și responsabilitățile privind organizarea, conducerea, finanțarea, gestionarea și controlul

funcționarii 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) Oportunități privind realizarea de investiții prin atragerea unor surse externe de finanțare;
- d) Reinvestirea profitului generat din prestarea activităților generatoare de profit în dezvoltarea și modernizarea infrastructurii existente.

Dezavantaje :

- a) Asigurarea resurselor umane și financiare 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 directă** a serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center este indicat de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu:

#### **1. Motivatia pentru componenta legislativa:**

- prevederile OUG 57 din 03.07.2019 privind Cod Administrativ, Art.108 „Administrarea domeniului public și privat al unitatilor administrativ-teritoriale”;
- prevederile Ordonanței de Guvern nr. 71/2002 „privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și 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 din 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. 213 din 17 noiembrie 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- LEGEA nr.51/2006 - Legea serviciilor comunitare de utilitati publice.

#### **2. Motivatia pentru componenta financiara.**

Gestiunea directă va garanta ca serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a Complexului Comercial Mall Forum Center va fi asigurat pentru utilizatorii lui în condiții optime de calitate și preț.

Principalele avantaje ale gestionării directe a unui serviciu public sunt următoarele:

- Trece întreaga responsabilitate pentru activitățile prestate în incinta Complexului Comercial Mall Forum Center, activități enumerate mai sus, în sarcina Unitatii Administrativ Teritoriale (inclusiv cele de mediu).
- Încurajează eficiența în prestarea serviciului, precum și gestionarea judicioasă a resurselor financiare și a patrimoniului.

Unitatea Administrativ Teritoriala se va obliga, va justifica și va fi responsabilă pentru calitatea serviciului prestat, va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea a Complexului Comercial Mall Forum Center. Totodată, 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) 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 directă** este o opțiune care permite organizarea și dezvoltarea unui serviciu public înalt calitativ, oferind chiriașilor securitatea serviciilor furnizate, continuitatea serviciilor din punct de vedere cantitativ și calitativ, tarifarea echitabilă a serviciilor, etc.

Prin implementarea gestiunii, 100% dintre locuitorii din municipiul Piatra Neamț vor avea acces la servicii de calitate și complexitatea cerută de normele românești și europene.

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

**4. Motivația pentru componenta de mediu:** Unitatea Administrativ Teritorială va avea obligația să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Derularea tuturor activităților prevăzute în cadrul ”Serviciului” trebuie să se realizeze conform prevederilor legislației de mediu aplicabile. Aceasta presupune inclusiv obținerea tuturor acordurilor/autorizațiilor de mediu necesare desfășurării sau extinderii activității, precum și respectarea tuturor condițiilor înscrise în acestea. De asemenea, prin asigurarea de echipamente și soluții moderne pentru prestarea Serviciului, impactul potențial asupra mediului este redus la un nivel minim posibil din punct de vedere tehnic.

## Cap. IV CONCLUZII

În urma analizei se constată că gestiunea directă este considerată oportună, deoarece patrimoniul aferent serviciilor de la nivelul Complexului Comercial Mall Forum Center, proprietatea municipiului Piatra Neamț, situată în str. Cuejdi, Nr.1B este înființat și controlat de către Municipiul Piatra Neamț. Prin această acțiune se consideră ca 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 Complexului Comercial Mall Forum Center.

DIRECȚIA PATRIMONIU,  
IRINA ȘTIRBU

ȘEF B.A.P.,  
RĂZVAN ORZA

ÎNTOCMIT,  
Elena Pavăl