

RAPORT DE SPECIALITATE

asupra proiectului de hotărâre privind gestiunea directă a Serviciului public de administrare, întreținerea și exploatarea fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului

Văzând referatul de aprobare nr. 4488 din 08.02.2022 și proiectul de hotărâre nr. 35 din 09.02.2022;

Ținând cont de faptul ca 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 prestari 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 din cauza faptului că nu au fost achiziționate documentațiile de atribuire și nu au fost depuse oferte, aceasta nu s-a putut desfășura, urmând ca în data de 05.02.2020 să se organizeze o nouă licitație. La data prezentei informări, nu au fost achiziționate documentații de atribuire.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 137 din 27.05.2021 s-au aprobat reorganizarea, organigrama și statul de funcții ale aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Piatra-Neamț, fiind adoptate mai multe masuri care aveau ca finalitate practică eficientizarea activității departamentelor instituției în scopul utilizării cu randament maxim a resurselor umane și financiare ale Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Piatra-Neamț. Prin hotărârea autorității deliberative a fost înființat Biroul Administrare Spații Locative în cadrul Direcției Patrimoniu, în vederea gestiunii eficiente și eficace a serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului. Activitatea de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al Statului Român este un serviciu public local care se numără printre principalele activități edilitar gospodărești în domeniul asigurării igienei și sănătății publice, organizat, coordonat, reglementat, condus, monitorizat și controlat de autoritatea administrației publice locale.

Organizarea și desfășurarea serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului

Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului, trebuie să asigure satisfacerea unor cerințe și nevoi de utilitate publică ale comunității locale și să aibă niște obiective specifice:

- a) îmbunătățirea calității prestării serviciului public din Municipiul Piatra-Neamț;
- b) garantarea permanenței în funcționarea serviciului public;
- c) realizarea unui raport optim calitate-cost;
- d) realizarea unui echilibru între riscurile și beneficiile asumate;
- e) administrarea, întreținerea și exploatarea corectă și eficientă a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al Statului Român;
- f) administrarea eficientă a banilor publici;
- g) susținerea și stimularea dezvoltării economico-sociale a Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Piatra-Neamț.

Prin urmare, autoritățile administrației publice locale sunt obligate ope legis să asigure gestiunea serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al Statului Român pe criterii de eficiență economică.

Propunerea de soluționare mai sus menționată este reglementată de:

OUG 57 din 03.07.2019 privind Cod Administrativ:

- Art. 108: *„Administrarea domeniului public si privat al unitatilor administrativ-teritoriale”, lit.e): „valorificate prin alte modalitati prevazute de lege”;*
- Art. 129, alin. (2): *„Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții”, lit.c): „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;*
- Art. 139, alin. (1): *„În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, (...)”;*
- Art. 287, lit.b): *„autoritățile deliberative ale administrației publice locale exercită dreptul de proprietate pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ – teritoriale”.*

ORDONANȚĂ nr. 71 din 29 august 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local:

- Art. 10: (1): *„Gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat se poate organiza în următoarele modalități: a) gestiune directă;*

(2) *Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public și privat se face prin hotărâri ale consiliilor locale (...) în funcție de specificul, volumul și natura bunurilor proprietate publică și privată, de interesele actuale și de perspectivă ale unității administrativ-teritoriale, precum și de numărul și mărimea localităților componente.*

(3) *Indiferent de forma de gestiune adoptată, activitățile specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat se organizează și se desfășoară pe baza unui caiet de sarcini și a unui regulament de serviciu, prin care se stabilesc nivelurile de calitate și indicatorii de performanță ai serviciilor, condițiile tehnice, raporturile operator-utilizatori, precum și modul de tarifare, facturare și încasare a contravalorii serviciilor furnizate/prestate.*

(4) Caietul de sarcini și regulamentul de serviciu se elaborează și se aprobă de consiliile locale (...) în conformitate cu regulamentul-cadru al serviciilor de administrare a domeniului public și privat, aprobat prin hotărâre a Guvernului”.

- Art. 11: „(1) 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.

(2) Gestiunea directă se realizează prin intermediul unor operatori furnizori/prestatori de servicii de administrare a domeniului public și privat, care pot fi:

a) compartimentele pentru administrarea domeniului public și privat, organizate în cadrul aparatului propriu al consiliilor locale (...);

(3) Operatorii furnizori/prestatori ai serviciilor de administrare a domeniului public și privat menționați la alin. (2) se organizează și funcționează potrivit unui regulament de organizare și funcționare aprobat de consiliul local (...) pe baza regulamentului-cadru de organizare și funcționare a operatorilor serviciilor de administrare a domeniului public și privat, aprobat prin hotărâre a Guvernului”.

Activitatea de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al Statului Român, se va desfășura în baza Regulamentului privind administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului, precum și conform următoarelor dispoziții legale:

- art. 555-772, art. 858-875, art. 1650-1762 și art. 1777-1850 din Codul Civil

- art. 284-364 din Codul Administrativ

- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, modificată și republicată

- Legea nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafețe locative

- Legea nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului, modificată și republicată

- Normele Metodologice privind punerea în aplicare a dispozițiilor Legii nr. 112/1995, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, modificate și republicate

- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, modificată și republicată

- Normele Metodologice privind aplicarea dispozițiilor Legii nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, modificate și republicate

- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, modificată și republicată

- Normele Metodologice privind aplicarea dispozițiilor Legii nr. 152/1998, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, modificate și republicate

- art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, modificată și republicată

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr. 241/2001

- art. 13-15 și art. 20 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, modificată și republicată

- Legea nr. 260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor, republicată

- Decret-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, republicat

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr. 241/2001, republicată

- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice, aprobată prin Legea nr. 3/2003, modificată prin Legea nr. 10/2020, republicată

- Hotărârea Guvernului nr. 658/1992 privind aprobarea „Normelor tehnice de evaluare privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare” și a “Condițiilor privind organizarea licitațiilor de vânzare a clădirilor de locuit și a spațiilor cu altă destinație din cadrul acestora, precum și a locuințelor construite din fondurile unităților economice și bugetare”

Hotărârea Guvernului nr. 310/2007 privind 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”

Considerând oportună propunerea de mai-sus, solicit întocmirea proiectului de **hotărâre privind:**

- **aprobarea Studiului de oportunitate privind Serviciul public de administrare, întreținerea și exploatarea fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului;**

- **aprobarea gestiunii directe a Serviciului public de administrare, întreținerea și exploatarea fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului;**

- **aprobarea Caietului de sarcini;**

- **aprobarea Regulamentului Cadru de Organizare și Funcționare a Serviciului public de administrare, întreținerea și exploatarea fondului locativ aflat în domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț și în domeniul privat al statului.**

poate fi supus spre analiza și decizia Consiliului Local

Propunem ca actul administrativ să fie comunicat Direcției Patrimoniu, Direcției Economice și Direcției Tehnice

Direcția Patrimoniu
DIRECTOR EXECUTIV,
IRINA STIRBU

Șef B.A.S.L
ALEXANDRA CHIHAIA

Întocmit,
AMBROSIE ADRIANA

Serviciul Juridic,

X/DP/BASL/CFL/AA/2ex.
07.02.2022