

**APROBAT,  
PRIMAR  
ANDREI CARABELEA**

**AVIZAT,  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI  
DRAGOȘ ȘTEFAN**

**STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND STABILIREA MODALITĂȚII DE GESTIUNE 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 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. încheierea de contracte de închiriere;
- h. gestionarea contractelor de închiriere existente;
- i. urmărirea executării contractelor de închiriere în conformitate cu legislația specifică aplicabilă fiecărui tip de locuință și efectuarea viramentelor la bugetul local;
- j. gestionarea bunurilor și a fondurilor bănești pentru asigurarea continuității serviciului;
- k. asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în comun;
- l. reprezentarea intereselor proprietarului în raport cu autoritățile publice;
- m. notificarea locatarilor rău platnici pentru recuperarea creanțelor neîncasate;
- n. somarea și chemarea în judecată prin Compartimentul Juridic a locatarilor rău platnici pentru recuperarea creanțelor neîncasate și după caz, rezilierea contractelor de închiriere și evacuarea chiriașilor;
- o. propune comisiei sociale, în condițiile prevăzute de lege, repartizarea locuințelor libere;

- p. 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;
- q. recepționează lucrările de întreținere și reparații curente la imobilele aflate în administrare;
- r. asigură utilizarea eficientă și în condiții performante a resurselor umane și financiare de care dispune;
- s. prezintă date operative, analize, studii, indicatori 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;
- t. urmărește și după caz solicită realizarea lucrărilor de modernizare, investiții, dotări și reparații capitale la imobilele primite în administrare;
- u. semnarea cererilor și eliberarea de înscrisuri 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), lit. b): *„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. MOTIVAȚIA 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, dar din cauză că nu au fost achiziționate documentațiile de atribuire și nu au fost depuse oferte, aceasta nu s-a putut desfășura, și s-a stabilit ca în data de 05.02.2020 să se organizeze o nouă licitație. La data prezentei informări, nu au fost achiziționate documentații de atribuire.

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 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 a Municipiului 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 din 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 fondului locativ este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu:

### **1. Motivația pentru componenta legislativă:**

- Ordonanța de Guvern nr. 71/2002 „privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local”;
- Legea 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;
- Legea 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;
- Legea nr. 114 din 11 octombrie 1996 \*\*\* Republicată, Legea locuinței cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea 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;
- Legea 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;
- Legea nr. 10 din 8 februarie 2001 \*\*\* Republicată, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 152 din 15 iulie 1998 \*\*\* Republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea 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;
- Hotărârea 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;
- Hotărârea 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;
- Legea nr. 213 din 17 noiembrie 1998, privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- Hotărârea 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;
- Hotărârea 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;
- Hotărârea nr. 889/2008 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea ANL, aprobate prin HG nr. 962/2001;
- Hotărârea nr. 165/2008 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea ANL, aprobate prin HG nr. 962/2001;
- Hotărârea nr. 1174/2021 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a Legii nr. 152/1998 privind înființarea ANL, aprobate prin HG nr. 962/2001;
- Legea 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;

- Hotărârea nr. 20 din 17 ianuarie 1996 \*\*\* Republicată, 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.

## **2. Motivația pentru componenta financiară:**

Gestiunea directă va garanta că serviciul public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ va fi asigurat pentru utilizatorii lui, în condiții optime de calitate și preț. Principalul avantaj al gestionării directe a serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ este eficiența în prestarea serviciului, precum și gestionarea judicioasă a resurselor financiare și a patrimoniului.

Unitatea Administrativ Teritorială se va obliga, va justifica și va fi responsabilă pentru calitatea serviciului prestat, va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținere și exploatare a fondului locativ. Totodată, Unitatea Administrativ Teritorială va avea responsabilitatea:

- a) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate, corespunzătoare 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 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.

## **3. Motivația pentru componenta socială:**

Prestarea serviciului de administrare, întreținere și exploatare a fondului locativ din domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț presupune angajarea de către unitatea administrativ teritorială a unui personal de specialitate:

1. **șef birou**
2. **consilier principal – 1**
3. **referenți - 2**

cu rol de urmărire, monitorizare contracte, inventariere, evidență fond locativ, preluare – recepție spații noi, gestionarea bunurilor pentru asigurarea continuității serviciului, prezentarea intereselor proprietarului în raport cu autoritățile publice, notificarea locatarilor rău platnici, 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 din cadrul instituției, gestionarea contractelor de închiriere (încheieri de contracte noi, acte adiționale de prelungire a contractului de închiriere, rezilieri).

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

## **4. Motivația pentru componenta de mediu:**

Unitatea Administrativ Teritorială va avea obligația să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

## **Cap. IV. 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 fondului locativ din

domeniul public și privat al Municipiului Piatra-Neamț în conformitate cu Ordonanța 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 va fi parte componentă a Direcției Patrimoniu – Birou Administrare Spații Locative.

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 a 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, se poate efectua 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.