



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MIERCUREA-CIUC
CSÍKSZEREDA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

HOTĂRÂREA Nr. 100/2025

privind modificarea Anexei Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 78/2025 privind aprobarea Studiului de oportunitate în vederea închirierii unui imobil pentru Direcția de Asistență Socială Miercurea-Ciuc

Consiliul Local Municipal Miercurea-Ciuc, întrunit în ședința extraordinară din 15 aprilie 2025.

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 16694/09.04.2025 a viceprimarului doamna Sógor Enikő și Raportul de specialitate nr. DAS 16700/09.04.2025 al Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc privind modificarea Anexei din Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 78/2025 privind aprobarea Studiului de oportunitate în vederea închirierii unui imobil pentru Direcția de Asistență Socială Miercurea-Ciuc.

Pe baza rapoartelor comisiei:

- juridice;
- economice, servicii publice și comerț;
- sănătate, protecție socială, tineret, sport, agrement, turism și culte.

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 78/2025 privind aprobarea Studiului de oportunitate în vederea închirierii unui imobil pentru Direcția de Asistență Socială Miercurea-Ciuc;
- Adresa nr. 7094/18.02.2025 a Primăriei Miercurea-Ciuc înregistrată la Direcția de Asistență Socială din cadrul Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc sub nr. 1411/20.02.2025;
- Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 360/2023 privind aprobarea reorganizării Direcției de asistență socială, fără personalitate juridică din cadrul aparatului propriu de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc în Direcție de Asistență Socială cu personalitate juridică în subordinea Consiliului Local Miercurea-Ciuc cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 279/2024 privind aprobarea reorganizării Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc pentru respectarea noilor reglementări legislative în domeniul asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare.

În baza prevederilor:

- art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1 alin. 1 din Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/ acordului-cadru din Legea nr. 98/2016, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 395/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 59 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare.

- art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul 129 alin. (1), alin. (2). lit. a) și d), alin. (7) lit. b) și s), alin (14), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 627 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.I. Se modifică Anexa Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 78/2025 privind aprobarea Studiului de oportunitate în vederea închirierii unui imobil pentru Direcția de Asistență Socială Miercurea-Ciuc, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.II. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează viceprimarul doamna Sógor Enikő și Direcția de Asistență Socială Miercurea-Ciuc.

Art. III. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului-Județul Harghita;
- b) Primarului Municipiului Miercurea-Ciuc, domnului Korordi Attila;
- c) Viceprimarului Municipiului Miercurea-Ciuc, doamnei Sógor Enikő;
- d) Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc;

Președintele ședinței
FÜLEKI ZOLTÁN

Contrasemnează pentru legalitate –

Secret l
WOHLF LF

STUDIU DE OPORTUNITATE

în vederea închirierii unui spațiu, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Petőfi
Sándor nr. 7

1. Cadrul legal:

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. d), alin. 7 lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Miercurea Ciuc are atribuții, printre altele și privind atribuții privind gestionarea serviciilor de interes local privind serviciile sociale pentru protecția copilului, a persoanelor cu handicap, a persoanelor vârstnice, a familiei și a altor persoane sau grupuri aflate în nevoie socială.

Pe parcursul întregului proces de închiriere, la adoptarea oricărei decizii, trebuie avute în vedere următoarele principii:

- a) nediscriminarea;
- b) tratamentul egal;
- c) recunoașterea reciprocă;
- d) transparența;
- e) proporționalitatea;
- f) eficiența utilizării fondurilor publice;
- g) asumarea răspunderii.

Pe parcursul aplicării procedurii Autoritatea contractantă va lua toate măsurile necesare pentru evitarea apariției unor situații de natură să determine existența unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. În cazul în care se constată apariția unor astfel de situații, se va proceda la eliminarea efectelor rezultate dintr-o astfel de împrejurare, adoptându-se potrivit competențelor, după caz, măsuri corective de modificare, încetare, revocare, anulare și altele asemenea ale actelor care au afectat aplicarea corectă a procedurii de atribuire sau ale activităților care au legătură cu acestea.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Obiectul prezentului Studiu de oportunitate îl constituie fundamentarea unei posibile închirieri a unor spații de birou, pentru Direcția de Asistență Socială Miercurea-Ciuc.

Spațiul în suprafață totală de 414,84 mp face parte din construcția cu destinație de birouri aflat în incinta imobilului de pe str. Petőfi Sándor nr. 7.

Dotările și utilități spațiului sunt următoarele:

- Sistem de supraveghere video (camere externe și interne);
- Sistem de alarmă;
- Apă, canalizare, încălzire, electricitate și internet;

Imobilul, construcție și teren, este înscris în Cartea funciară nr. 63769 Miercurea Ciuc, identificat prin nr. cadastral 63769, proprietatea tabulară a persoanei fizice numitei Csutak Mária.

3. Motivația închirierii

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social sunt cele expuse mai jos:

a) Baza legală:

- art. 1777 și următorii din Codul civil și ale art. 10 alin. (4) și art. 11 alin. (1) din Regulamentul pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 118/2021;
- art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1 alin. 1 din Normele metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/ acordului-cadru din Legea nr. 98/2016, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 395/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 360/2023 privind aprobarea reorganizării Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc pentru respectarea noilor reglementări legislative în domeniul asistenței sociale;
- Hotărârea nr. 24/2024 a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al Municipiului Miercurea-Ciuc pe anul 2024 și estimări pentru anii 2025-2027, cu modificările și completările ulterioare.
- Luând în considerare proiectul de hotărâre nr. 8413/25.02.2025 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al municipiului Miercurea Ciuc pe anul 2025 și estimări pentru anii 2026-2028;

Având în vedere Adresa nr. 7094/18.02.2025 a Primăriei Miercurea-Ciuc, prin care a fost adusă la cunoștință Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc faptul că, vor avea loc lucrări de reabilitare a clădirii situate în municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Cetății nr. 1, fapt care, datorită naturii intervențiilor, utilizarea clădirii nu va fi posibilă. Prin urmare, Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc i-a fost solicitată relocarea activităților desfășurate și eliberarea spațiilor date în folosință până la data de 01 aprilie 2025, astfel se impune găsirea unei soluții pentru închirierea unei spații de birouri pentru continuitatea activității Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc.

Au fost contactate telefonic - încă din luna noiembrie anul precedent - persoane fizice/ operatori economici care dețin imobile destinate închirierii. Având în vedere suprafața mare pe care o necesită desfășurarea activităților specifice ale Direcției de Asistență Socială Miercurea Ciuc, a fost identificată doar un spațiu care corespunde necesităților instituției noastre.

În vederea găsirii unei soluții adecvate, pentru închirierea unui spațiu pentru birouri, după vizitarea imobilului situat pe Str. Petőfi Sándor nr. 7 s-a concluzionat că acest imobil cu un număr de 8 birouri corespunde necesităților Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc.

Conform primei oferte primite, înregistrat cu nr. DAS-890/2025 de la proprietarul imobilului, prețul chiriei lunare a spațiilor de birou este de 8,00 euro/mp/lună. Acest cost include și costul utilităților cum ar fi încălzire, apă-canalizare, transport gunoi, exclusiv cheltuielile cu electricitate.

La momentul de față, soluția cea mai avantajoasă este închirierea spațiului de 414,84 mp., situat în str. Petőfi Sándor nr. 7, oferit spre închiriere de doamna Csutak Mária persoană fizică, proprietarul imobilului, având în vedere următoarele motive:

- Locația este centrală și accesibilă, starea actuală a clădirii răspunde nevoilor instituției, există acces la transport public, există parcuri pentru angajați și clienți, accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități, sisteme de securitate, internet;

- Imobilul este dotat cu toate utilitățile necesare și suprafața este suficientă, pentru activitatea prezentă al direcției, sunt condiții de muncă adecvate;
- Spațiul oferă posibilități de extindere în viitor, dacă numărul de angajați crește, există posibilitatea de a modifica configurația spațiului în funcție de nevoile direcției (ex. birouri închise vs. spații deschise).

4. Nivelul estimativ a chiriei și durata contractului

Conform adresei nr. 7094/18.02.2025 a Primăriei Miercurea-Ciuc, prin care a fost adusă la cunoștința Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc faptul că, vor avea loc lucrări de reabilitare a clădirii situate în municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Cetății nr. 1, fapt care, datorită naturii intervențiilor, utilizarea clădirii nu va fi posibilă. Prin urmare, Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc i-a fost solicitată relocarea activităților desfășurate și eliberarea spațiilor date în folosință până la data de 01 aprilie 2025, astfel se impune găsirea unei soluții pentru închirierea unei spațiu de birouri pentru continuitatea activității Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc.

Prin adresa nr. DAS-1523/24.02.2025 trimisă către Serviciul Patrimoniu și Comercial din cadrul aparatului propriu de specialitate a primarului, a fost solicitat un spațiu pentru birouri cu o suprafață totală de 400 mp;

Prin adresa nr. 9601/04.03.2025 a Serviciului Patrimoniu și Comercial din cadrul aparatului propriu de specialitate a primarului, ne-a fost comunicat că nu dispun de spații disponibile cu destinație de birouri cu o suprafață de 400 mp;

Conform ofertei primite, după corespondența susmenționată am solicitat o nouă ofertă, înregistrată la Direcția de Asistență Socială Miercurea Ciuc cu nr. 1804/04.03.2025, prețul chiriei lunare a spațiilor de birou este de 8,00 Euro/mp/lună. Acest cost include și costul utilităților: încălzire, apă-canalizare și transport gunoi.

Prețul final al închirierii va fi negociat de către comisia de evaluare și negociere în baza raportului de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Contractul de închiriere se va încheia pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire.

Bugetul disponibil: Estimarea bugetului pentru chirie, inclusiv utilitățile necesare sunt cuprinse în Bugetul previzionat al Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc, pentru anul 2025.

valoare euro/mp	valoare lei/mp	total mp	total euro/lună	total lei/lună	total euro/an	total lei/an	total euro/5 ani	total lei/5 ani
8	39.76	415	3320	16,500.40	39,840.00	198,004.80	199,200.00	990,024.00

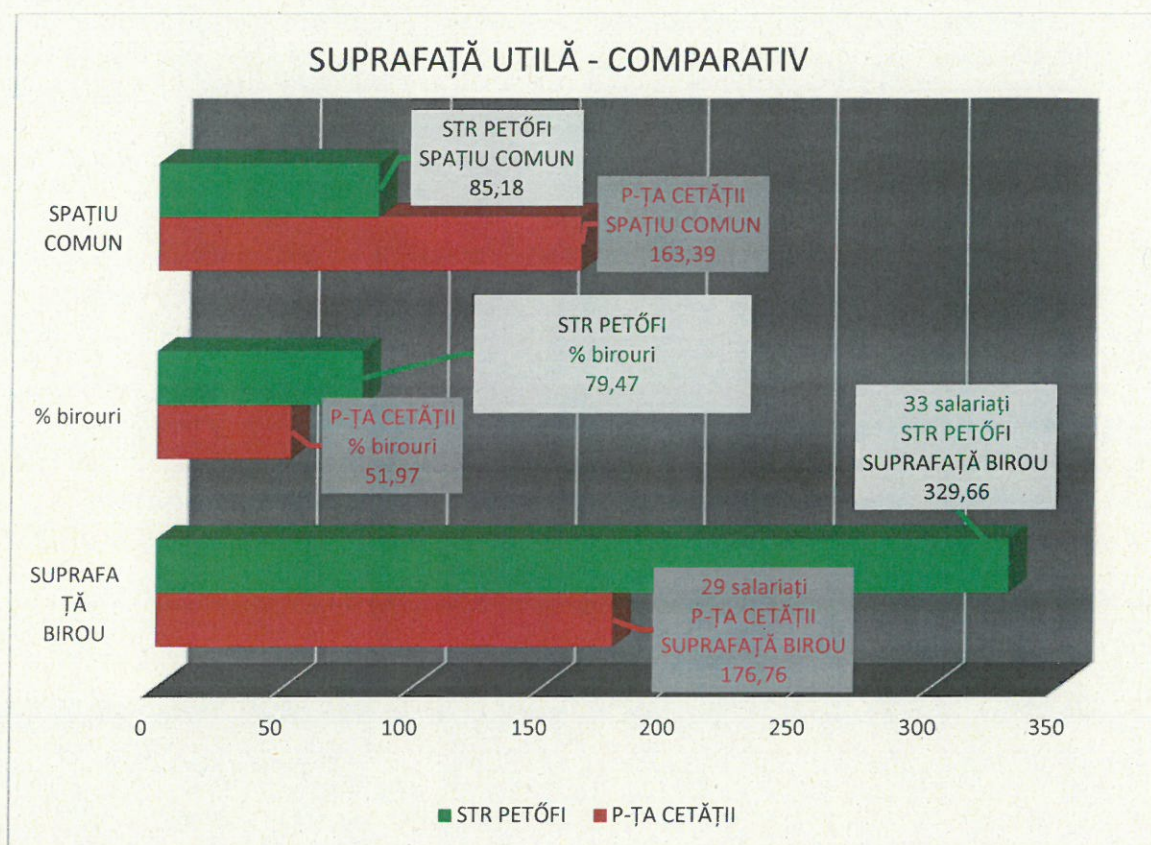
* valoarea 1 euro=4,97 valoare stabilită de BNR la data de 14.03.2025

5. Procedura utilizată pentru închirierea spațiilor de birou și justificarea alegerii procedurii

În baza art. 10 alin. (4) și art. 11 alin. (1) și alin. (2) din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 118/2021 privind aprobarea Regulamentului pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care obiectul închirierii în reprezintă un imobil concret determinat, având la bază motive ale căror realizare invocă existența unui imobil concret, determinat, unic prin caracteristici

și/sau modul, locul amplasării acestuia, autoritatea administrației publice locale va putea să transmită direct cerere de ofertă către proprietarul respectiv.

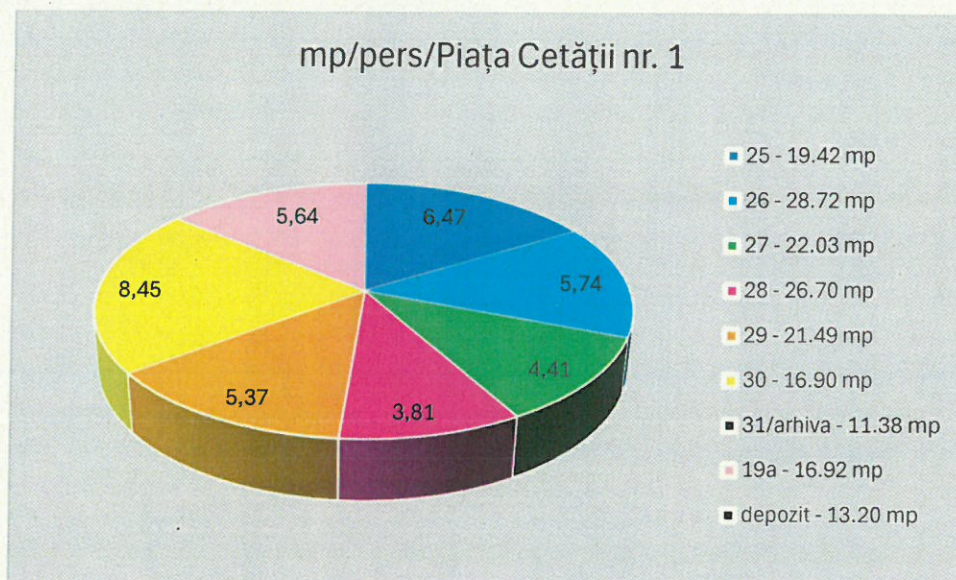
Comparația între sediul DAS din Piața Cetății nr.1 și sediul propus pentru închiriere din Str. Petőfi Sándor nr.7



Menționăm faptul că în prezent angajații DAS, în număr de 29 persoane își desfășoară activitatea în 7 birouri + birou depozit/arhivă, pe o suprafață totală de 176,76 mp., în mediu 6mp/persoană, (în 5 birouri pentru un angajat este asigurată o suprafață mai mică de 6 mp în condițiile în care atribuțiile fiecărui angajat sunt diferite - Autoritate tutelară/management de caz/resurse umane/salarizare sau, Achiziții publice/juridic/relații cu publicul/monitorizare servicii sociale-, iar în noua locație spațiul ce va reveni pe un angajat va fi de 9,9 mp și se va alocă suficient spațiu în funcție de specificul atribuțiilor, iar spațiul comun va fi cu 50% mai mic decât cel existent.

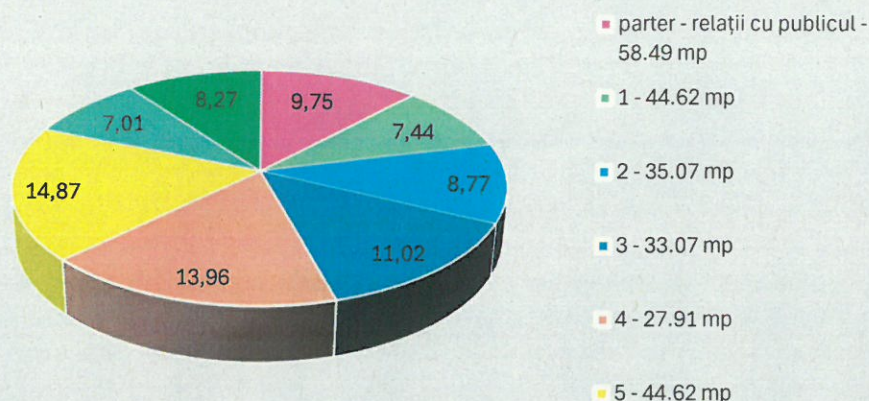
birouri Piața Cetății nr. 1	mp	persoane	mp/pers
25 - 19.42 mp	19.42	3	6.47
26 - 28.72 mp	28.72	5	5.74
27 - 22.03 mp	22.03	5	4.41
28 - 26.70 mp	26.70	7	3.81
29 - 21.49 mp	21.49	4	5.37
30 - 16.90 mp	16.90	2	8.45
31/arhiva - 11.38	11.38	0	0.00
19a - 16.92	16.92	3	5.64
depozit - 13.20	13.20	0	0.00
TOTAL	176.76	29	

Având în vedere art. 5 din Hotărârea nr. 866/1996 pentru actualizarea normativelor privind spațiile cu destinația de birou sau pentru activități colective ori de deservire ce pot fi utilizate de ministere, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, de instituțiile publice din subordinea acestora, precum și de prefecturi, potrivit căruia persoanele care desfășoară activități în spații cu destinația de birou precum și pentru activități colective și de deservire, nu se cuprind în normativul stabilit la art. 2 privind calculul suprafețelor. De asemenea, din Anexa nr. 2 din hotărârea mai sus menționată, sunt exceptate activitățile de asistență socială.



birouri Str. Petőfi Sándor nr. 7	mp	persoane	mp/pers
parter - relații cu publicul - 58.49 mp	58.49	6	9.75
1 - 44.62 mp	44.62	6	7.44
2 - 35.07 mp	35.07	4	8.77
3 - 33.07 mp	33.07	3	11.02
4 - 27.91 mp	27.91	2	13.96
5 - 44.62 mp	44.62	3	14.87
6 - 35.04 mp	35.04	5	7.01
7 - 33.07 mp	33.07	4	8.27
depozit/arhivă - 17.77 mp	17.77	0	0.00
TOTAL	329.66	33	

mp/pers/Petőfi Sándor. nr. 7



Precizăm că intenția de a închiria pentru o perioadă de 5 ani este justificată de faptul că spațiul alocat în prezent în imobilul din P-ța Cetății nr.1 este insuficient pentru numărul de angajați ai DAS M-Ciuc. Activitatea instituției noastre este în continuă creștere ca urmare a modificărilor legislative din domeniul asistenței sociale, ceea ce atrage necesitatea suplimentării personalului de specialitate în perioada imediat următoare.

Serviciile sociale administrate în prezent la nivelul Direcției de Asistență Socială Miercurea-Ciuc sunt asigurate de către personalul de specialitate, numit prin dispoziția directorului executiv ca manager de caz, conform modificărilor legislative referitoare la sistemul de asistență socială.

Conform modificărilor legislative reglementate prin Legea nr.100 /2024 pentru modificarea și completarea unor acte normative în domeniul asistenței sociale, precum și pentru completarea Legii nr. 78/2014 privind reglementarea activității de voluntariat în România și pentru modificarea Legii nr. 272/2004 privind protecția și promovarea drepturilor copilului, **pachetul minim de asistență socială** este asigurat de către serviciul public de asistență socială din comune, orașe, municipii și sectoarele municipiului București, prin care se asigură cel puțin:

- 1) activități de informare și consiliere;
- 2) identificarea și evaluarea nevoilor persoanelor și familiilor aflate în situații de risc, în vederea realizării de acțiuni și măsuri cu caracter preventiv;
- 3) stabilirea planului de intervenție în vederea acordării beneficiilor de asistență socială și serviciilor sociale ca măsură de asistență socială;
- 4) măsuri și acțiuni de conștientizare privind riscurile sociale, măsuri și acțiuni de urgență în vederea reducerii efectelor situațiilor de criză;
- 5) măsuri și acțiuni de sprijin în vederea menținerii în comunitate a persoanelor în dificultate;
- 6) activități și servicii de consiliere;
- 7) măsuri și acțiuni care au drept scop prevenirea sau limitarea unor situații de dificultate ori vulnerabilitate, care pot duce la marginalizare sau excluziune socială, - dezvoltarea de programe de dezvoltare comunitară;
- 8) prevenirea oricărei forme de dependență prin acțiuni de identificare, ajutor, susținere, informare, consiliere;
- 9) asigurarea referirii beneficiarului către alte servicii sociale sau alte servicii de interes public general;
- 10) gestionarea activă a procedurilor de colaborare cu serviciile educaționale, medicale, de locuire, ocupare și altele asemenea, precum și alte măsuri prevăzute în legile speciale;

Concomitent, în cursul anului 2024 a început procesul de diagnoză a nevoii sociale existente la nivelul municipiului Miercurea-Ciuc, ca metodă de investigație întemeiată pe diferite tehnici de culegere și de prelucrare a informației, în scopul analizei situației sociale și economice a persoanelor, familiilor, grupurilor sau comunităților.

Diagnoza socială este realizată de către asistenții sociali ai DAS M-Ciuc, care sunt totodată numiți și manageri de caz, prin dispoziția directorului executiv, cu respectarea normativului prevăzut în Hotărârea nr.797/ 2017 pentru aprobarea regulamentului-cadru de organizare și funcționare ale serviciilor publice de asistență socială și a structurii orientative de personal, care prevede că la structura de personal pentru aparatul propriu al serviciilor publice de asistență socială înființate la nivelul municipiilor, orașelor și comunelor se adaugă, după caz:

- un responsabil de caz la 50 de cazuri pentru copiii pentru care se află în implementare un plan de servicii,

- un manager de caz la 100 de asistenți personali,

- un manager de caz la 50 de persoane adulte cu dizabilități aflate în familie, cu planul individual de servicii în implementare, precum și cu măsurile luate în legătură cu adultul cu handicap,

- un manager de caz la 50 de persoane vârstnice pentru care este în implementare un plan individualizat de asistență și îngrijire, precum și

- un responsabil de caz la 300 de persoane îndreptățite la beneficii de asistență socială acordate pe baza testării veniturilor.

Diagnoza socială în municipiul Miercurea-Ciuc: 12.531 beneficiari de măsuri de asistență socială.

Având în vedere HCL nr. 279/2024 prin care s-a aprobat reorganizarea DAS și s-au înființat un număr de 17 posturi din care 2 posturi în Serviciul economico-financiar, 7 posturi personal de specialitate (asistenți sociali și psiholog), care vor fi plătiți din bugetul local, precum și un număr de 8 posturi de specialitate de moașă, asistenți medicali și asistenți medicali comunitari care vor fi plătiți din bugetul de stat, Vă putem justifica că avem nevoie de un spațiu mai mare ca să ne putem dezvolta serviciile conform prevederilor legale în vigoare.

Având în vedere că furnizorii de servicii pot funcționa pe teritoriul României doar dacă sunt acreditați și licențiați conform prevederilor art. 11, alin.(9) din Legea nr. 197/2012, privind asigurarea calității în domeniul serviciilor sociale cu modificările și completările ulterioare, precum și faptul că Licența de funcționare se acordă pe o perioadă de 5 ani (o relicențiere necesită o documentație vastă precum și o durată de aproximativ 6 luni), este necesară aprobarea studiului de oportunitate privind închirierea spațiului susmenționat pentru o perioadă de 5 ani.

Odată cu modificarea sediului în calitate de furnizori de servicii sociale suntem obligați să inițiem demersurile pentru obținerea unui nou Certificat de Acreditare și a unor noi Certificate de Licențiere pe noul sediu. Menționăm faptul că funcționarea fără acreditare, respectiv licențiere constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 50.000 – 80.000 mii de lei și conduce la suspendarea activităților a instituției conform art. 31, alin. (1) din Legea nr. 197/2012, privind asigurarea calității în domeniul serviciilor sociale cu modificările și completările ulterioare.

Imobilul va fi închiriat după ce Comisia de evaluare și negociere numită prin dispoziția Directorului Executiv, va negocia chiria lunară/anuală aferentă închirierii.

Modalitatea de achiziționare va fi prin negociere directă cu proprietarul imobilului și încheierea unui contract de închiriere.

Luând în considerare cele expuse, considerăm că este oportună închirierea spațiului cu destinație de birouri, cu o suprafață totală de 414,84 mp, situat în Municipiul Miercurea-Ciuc, str. Petőfi Sándor nr. 7, de la Csutak Mária, persoană fizică, în vederea eliberării clădirii situate în municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Cetății nr. 1, precum și asigurării spațiului pentru birouri necesar desfășurării activității Direcției de Asistență Socială Miercurea Ciuc precum

și respectarea pe termen lung a obligațiilor prevăzute de legislația în vigoare privind dezvoltarea serviciilor sociale la nivel local.

Președintele ședinței
FÜLEKI ZOLTAN-LADISLAU

Contrasemnează tru legalitate –
Secretar ral
WOHLFAR DOLF