

# PROIECT PNUD „DEZVOLTAREA MUNICIPIULUI CHIȘINĂU”

## TERMENI DE REFERINȚĂ

### SPORIREA CAPACITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE A MUN. CHIȘINĂU ÎN GESTIONAREA RESURSELOR FUNCIARE

**PERIOADA:** 16 săptămâni

#### CONTEXT GENERAL:

Planul de Acțiuni al Programului de Țară PNUD - Guvernul Republicii Moldovei pentru anii 2007 - 2011 prevede intervenții care susțin activ dezvoltarea locală durabilă și promovarea unei guvernări locale democratice. În cadrul înțelegerii date, care se expune asupra priorităților colective ale asistenței ONU în Moldova, PNUD implementează Proiectul „Dezvoltarea Municipality Chișinău” care își propune drept scop să consolideze capacitățile instituționale și cele financiare ale autorităților publice locale pentru a funcționa și activa într-un mod mai eficient și transparent.

Administrația Publică Locală Chișinău tinde să devină un prestator eficace de servicii publice de calitate pentru cetățeni. Primăria Chișinău trece printr-un proces încet de tranziție spre un prestator eficient de servicii pentru proprii cetățeni. Atât oficialii municipali cât și opinia publică generală este de părerea că procedurile administrative sunt mult prea birocratice și respectiv, costisitoare și ineficiente. Există trei deficiențe majore care împiedică implementarea oricăror eforturi de dezvoltare în capitala Republicii Moldova

- § Management deficitar - lipsa de capacități, tehnici și sisteme specializate de formare a politicilor și implementarea lor. Efectele lipsei de management se manifestă prin absența unor obiective și indicatori de performanță în privința majorității lucrărilor serviciului public, absența unor analize și practici cost-beneficiu care să fie aplicate pentru produsele generate, absența lucrului de echipă, încredințarea excesivă pe drept și autoritatea de a soluționa probleme, lipsa asumării de responsabilități la nivele inferioare, precum și existența unei coordonări slabe între organizații.
- § Deficit de înțelegere - se referă atât la cei din cadrul sistemului, adică la actualii funcționari publici, și se manifestă prin diferența conceptuală dintre administrație, cum asta se face acum, și managementul public, cum ar putea să fie făcut. Această lipsă de înțelegere necesită un efort pentru implementarea schimbărilor necesare, astfel ca reforma administrației publice să fie eficace.
- § Deficit de încredere - există atât în interiorul sistemului, precum și în afara lui, fiind vorba de publicul general, sectorul privat, și alți participanți. Această lipsă ține în primul rând de încredere și respectiv trebuie întreprinse acțiuni menite să sporească transparența și responsabilitatea autorităților publice locale, demonstrând că nu există agende secrete.

#### CONTEXT SPECIFIC:

Primăria și Consiliul Municipal Chișinău sunt în proces de perfecționare și eficientizare a mecanismului de gestionare a resurselor funciare din proprietate publică municipală. PNUD Moldova sprijină eforturile administrației publice locale prin acordarea de asistență în finalizarea procesului de inventariere a resurselor funciare din proprietate municipală și consolidarea managementului activelor imobiliare.

În prezent politica funciară a Consiliului Municipal și Primăriei Municipiului Chișinău se bazează pe Concepția Funciară aprobată de Consiliul Municipal în anul 2001 și reglementările aferente documentului de politică funciară. Din momentul aprobării Concepției, cadrul legislativ național și strategic municipal au suferit multiple schimbări semnificative: (i) Parlamentul a operat peste 10

modificări legislative ale Codului Funciar al Republicii Moldova #828 din 25/12/1991, (ii) în 2006 a intrat în vigoare noua Lege cu privire la Administrația Publică Locală #436 din 28/12/2006, (iii) Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului # 1308 din 25/07/1997 a suferit peste 11 modificări legislative, (iv) în 2007 a fost aprobat noul Plan Urbanistic General al orașului Chișinău, (v) în 2008 a fost aprobat noul Regulament Local de Urbanism al or. Chișinău. În rezultatul acestor modificări semnificative a legislației în domeniu și documentelor locale de urbanism, prevederile Concepției Funciare municipale și reglementărilor aferente nu mai corespund realităților și constituie un impediment serios în asigurarea bunei funcționări a administrației publice locale și prestării calitative de servicii publice cetățenilor. Lipsa unui cadru adecvat de reglementare a gestionării resurselor funciare în cadrul administrației publice locale a mun. Chișinău generează, în mod special, următoarele disfuncționalități:

- § Nu se aplică plățile funciare pe o suprafață de circa 600 hectare (terenuri cu destinație industrială și comercială), ceea ce a generat în anul 2008 ratarea a circa 50 milioane lei venituri publice (conform estimărilor Primăriei Municipiului Chișinău).
- § Procesul de privatizare și arendă a terenurilor aferente obiectivelor privatizate este foarte lent, complicat și confuz, ceea ce a generat minimum 45 milioane lei neîncasări în anul 2008 (conform estimărilor Primăriei Municipiului Chișinău).
- § Procesul de organizare a licitațiilor funciare este stopat din anul 2006, ceea ce subminează procesul investițional și contribuie la dezechilibrarea pieței funciare din orașul Chișinău.

Funcționarea unui cadru eficient de reglementare a gestionării resurselor funciare municipale este deosebit de importantă în asigurarea bunei dezvoltări a municipiului, iar în condițiile recesiunii economice capătă semnificații deosebite, datorită impactului pozitiv asupra veniturilor publice locale și stimulării investițiilor private.

#### **OBIECTIVE:**

Obiectivul principal al serviciilor de consultanță solicitate constituie acordarea de asistență Primăriei Municipiului Chișinău în eforturile sale de eficientizare a mecanismelor de gestionare a resurselor funciare:

- § Furnizarea expertizei necesare Primăriei Municipiului Chișinău în domeniul practicilor moderne de gestionare a resurselor funciare
- § Evaluarea mecanismelor existente de gestionare a resurselor funciare și identificarea punctelor slabe, constrângerilor, riscurilor și posibilităților de îmbunătățire
- § Contribuția la crearea unui cadru funcțional de politică și reglementare a managementului resurselor funciare, menit să contribuie la atingerea obiectivelor de dezvoltare a municipiului pe termen lung, satisfacerea cerințelor sectorului de afaceri și cetățenilor, precum și majorarea veniturilor publice aferente gestionării resurselor funciare municipale
- § Promovarea unei abordări cooperante în procesul de interacțiune dintre factorii de decizie, cetățeni și sectorul de afaceri în contextul promovării unei politici eficiente de gestionare a resurselor funciare în mun. Chișinău

#### **ACTIVITĂȚI:**

Proiectul PNUD 'Dezvoltarea Municipiului Chișinău' solicită serviciile unei entități de consultanță, care posedă capacități și experiență adecvate îndeplinirii următoarelor activități menite să consolideze capacitatea APL Chișinău în gestionarea resurselor funciare:

- I. Evaluarea sistemului existent a gestionării resurselor funciare în cadrul administrației publice locale Chișinău
  - § Analiza cadrului legal național de reglementare a gestionării resurselor funciare în cadrul administrației publice locale Chișinău (Codului Funciar al Republicii Moldova #828 din 25/12/1991, Legea cu privire la Administrația Publică Locală #436 din 28/12/2006, Legea cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului # 1308 din 25/07/1997).

§ Analiza cadrului de politici și reglementare locale cu privire la gestionarea resurselor funciare în mun. Chișinău [Concepția Funciară a mun. Chișinău, Planul Urbanistic General al or. Chișinău, Regulamentul Local de Urbanism al or. Chișinău, Regulamentul cu privire la organizarea licitațiilor funciare în or. Chișinău]

§ Analiza Fondului Funciar Municipal

- Suprafețe și amplasări
- Destinații, valorificare și ocupare
- Înregistrarea cadastrală
- Aspecte de management financiar-fiscal

§ Analiza pieței funciare în or. Chișinău

- Evoluția cererii (piața primară și secundară)
- Evoluția ofertei (piața primară și secundară)
- Evoluția prețurilor (piața primară și secundară)
- Tendințe pe piața terenurilor în contextul recesiunii economice

§ Evaluarea organizării managementului resurselor funciare în cadrul administrației publice locale Chișinău

- Rolul Primăriei și Consiliului Municipal
- Management organizatoric (personal, tehnici de lucru, management informațional)
- Procese și proceduri
- Coordonări și avizări
- Transparență
- Managementul financiar-fiscal și plățile funciare
- Procesul de luare a deciziilor

## II. Elaborarea cadrului politic municipal în domeniul gestionării resurselor funciare

§ Identificarea și formularea viziunii pe termen lung privind administrarea resurselor funciare de către administrația publică locală a mun. Chișinău (în corespundere cu legislația națională și strategia de dezvoltare urbană)

§ Definirea priorităților administrației publice în gestionarea resurselor funciare

§ Formularea obiectivelor generale și specifice de gestionare a resurselor funciare

§ Definitivarea proceselor și procedurilor de management în gestionarea resurselor funciare, cu delimitarea clară a competențelor și responsabilităților dintre PMC și CMC

§ Determinarea mecanismului de monitorizare și evaluare a politicii de gestionare a resurselor funciare în mun. Chișinău

§ Elaborarea proiectului Concepției Funciare a Municipiului Chișinău

## III. Elaborarea mecanismelor de implementare a politicii funciare a mun. Chișinău

§ Elaborarea Regulamentului de gestionare a resurselor funciare în orașul Chișinău

- Reglementarea procedurilor de privatizare a terenurilor aferente obiectivelor private și a caselor individuale
- Reglementarea procedurilor de arendă a terenurilor aferente obiectivelor private și caselor individuale
- Reglementarea procedurilor de atribuire a terenurilor pentru fondul locativ asociat și cel public.
- Reglementarea procedurilor de atribuire a terenurilor pentru construcția caselor individuale din domeniul privat a proprietății publice.
- Reglementarea procedurilor de atribuire a terenurilor pentru construcția obiectivelor din domeniul public și privat al proprietății publice .
- Reglementarea procedurilor de stabilire, aplicarea și evidența plăților funciare
- Reglementarea procedurilor de evidență a cadastrului spațiilor verzi
- Reglementarea procedurilor de evidență a fondului de rezervă
- Reglementarea modalităților pentru schimburi de terenuri privat-public-privat
- Reglementarea evaluării de terenuri
- Reglementarea procesului privind controlului asupra folosirii și protecției terenurilor

- § Elaborarea Regulamentului de Organizare a licitațiilor și concursurilor funciare în orașul Chișinău
- Reglementarea modalității de publicare a licitațiilor funciare
  - Reglementarea procedurii de participare la licitația funciară
  - Reglementarea procedurilor de licitare prin concurs (arendă sau vânzare)
  - Reglementarea procedurilor de licitare prin strigare (arendă sau vânzare)
  - Reglementarea procedurilor de licitare a terenurilor care nu pot fi formate ca obiective independente
  - Reglementarea activității comisiei de licitație (componența, drepturi și responsabilități)
  - Reglementarea procesului decizional și de transmitere a terenului câștigătorului licitației

**CERINȚE FAȚĂ DE CONSULTANT:**

- § Personalitate juridică sau un grup de astfel de entități
- § Personal instruit și calificat (cel puțin 5 ani experiență relevantă) în domenii conexe gestionării resurselor funciare (drept, dezvoltare locală, economie, cadastru)
- § Dovezi de experiență în ceea ce privește implementarea unor activități similare
- § Experiență de lucru cu organizații internaționale și instituții publice locale și centrale ale Republicii Moldova va constitui un avantaj
- § Experții propuși vor poseda limbile română și rusă