



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

Str. Muzeului nr.7, Tel./Fax 0265 - 771278

HOTĂRÂREA NR. 111

din 18 mai 2018

privind aprobarea Studiului de oportunitate privind modalitatea de delegare a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului și a documentației de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință extraordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 13.754/14.05.2018, calitate conferită de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 45 alin. (6) din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere contractul de concesiune nr. 3264/27.04.1998 pentru administrarea și întreținerea Fondului locativ de stat din Municipiul Sighișoara, așa cum a fost modificat prin actele adiționale încheiate, al cărui termen a expirat la data de 01.05.2018;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Guvern nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu precădere cele ale art. 3 alin. (1), lit. j), art. 5 pct. 3, lit. c), art. 10, art. 12 și ale art. 47 alin. (1) lit. j);

Având în vedere prevederile Hotărârii Guvernului nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementărilor - cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont și de prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, precum și de cele ale Hotărârii de Guvern nr. 722 din 28 septembrie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 9/1998 privind înființarea S.C. Apă Termic Transport S.A.;

Având în vedere prevederile Actului constitutiv al S.C. Apă Termic Transport S.A., actualizat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 47/2015;

Având în vedere prevederile art. 7 alin. 13 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

Având în vedere faptul că, serviciile de administrare a domeniului public și privat sunt destinate satisfacerii unor nevoi ale comunității locale, acestea contribuind la ridicarea gradului de civilizație și confort al populației, grupând activități edilitar - gospodărești și acțiuni de utilitate și interes public local;

Având în vedere Raportul de specialitate comun al Arhitectului Șef și al Direcției Administrarea Patrimoniului, înregistrat cu nr. 13.752/14.05.2018, prin care, se propune aprobarea Studiului de oportunitate privind modalitatea de delegare a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului și a documentației de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, îndeplinindu-se prevederile legale în acest sens;

Având în vedere amendamentul formulat în plenul ședinței extraordinare a Consiliului Local Sighișoara de către domnul consilier local Matei Ovidiu - Daniel, amendament însușit și votat de către membrii Consiliului Local Sighișoara;

Având în vedere avizele favorabile ale comisiilor de comerț și socială;

În temeiul art. 36 (2) lit. "c" și "d", (6) lit. "a" pct. 17 și 19, (9), art. 45 (3) și a art. 115 (1) lit. "b" din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind modalitatea de delegare a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Ca o consecință a prevederilor art. 1, se aprobă ca modalitate de gestiune a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, gestiunea indirectă, în baza unui contract de delegare a gestiunii.

Art. 3. Se aprobă Regulamentul serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, precum și Indicatorii de performanță pentru serviciul public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, conform Anexei la Regulamentul serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului.

Art. 4. Se aprobă Caietul de sarcini al serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă încredințarea gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, operatorului S.C. Apă Termic Transport S.A., societate având ca acționar unic, Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, care asigură prestarea și a altor servicii și activități din sfera serviciilor de utilități publice.

Art. 6. Se aprobă proiectul contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, conform Anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Se împuternicește Primarul Municipiului Sighișoara împreună cu aparatul de specialitate al acestuia să semneze contractul de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului.

Art. 8. Se aprobă încheierea/prelungirea contractelor de închiriere perfectate/incheiate de S.C. Apă Termic Transport S.A., având ca obiect închirierea locuințelor și spațiilor cu altă destinație decât locuință, pe o perioadă maximă de 5 (cinci) ani.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

Art. 9. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Viceprimarul Municipiului Sighișoara, Arhitectul Șef, Direcția Administrarea Patrimoniului, Serviciul Tehnic, Investiții - Urmărire Contracte, Monitorizare Servicii de Utilități Publice, Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare - Direcția Economică, Biroul Juridic din cadrul Municipiului Sighișoara și operatorul S.C. Apă Termic Transport S.A.

Art. 10. Prin grija d-nei Anca Bizo, Secretarul Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.sighisoara.org.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Toth Tivadar



Contrasemnează/Avizat pentru legalitate

SECRETAR,
Bizo Anca

(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)

Prezenta s-a difuzat astfel:

- 1 ex. dos. hotărâri;
 - 1 ex. dos. ședință;
 - 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
 - 1 ex. Primar;
 - 1 ex. Viceprimar;
 - 1 ex. Secretar;
 - 1 ex. Arhitectul Șef;
 - 1 ex. Direcția Administrarea Patrimoniului;
 - 2 ex. Compartimentul Spațiu locativ;
 - 1 ex. Serviciul Tehnic, Investiții - Urmărire Contracte, Monitorizare Servicii de Utilități Publice;
 - 1 ex. Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare - Direcția Economică;
 - 1 ex. Biroul Juridic;
 - 2 ex. S.C. Apă Termic Transport S.A.
- 15 ex.
B.A.

Studiul de oportunitate privind modalitatea de delegare a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului

1. Considerații generale privind serviciul public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului

Studiul de oportunitate este realizat în conformitate cu prevederile Ordonanței de Guvern nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Ordonanța de Guvern nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, studiul are la bază următoarele prevederi:

- art. 3 alin. (1) lit. j), conform căroră: "*Serviciile de administrare a domeniului public și privat sunt destinate satisfacerii unor nevoi ale comunităților locale, contribuie la ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora și grupează activități edilitar-gospodărești și acțiuni de utilitate și interes public local având ca obiect: (...)Înființarea, organizarea și exploatarea unor servicii de întreținere, reparații curente și reabilitare a fondului locativ aflat în proprietatea unităților administrativ-teritoriale";*

- art. 5 pct. 3, lit. c), conform căroră: "*Principalele activități edilitar-gospodărești, specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat, desfășurate la nivelul comunelor, orașelor, municipiilor, județelor și municipiului Sighișoara, trebuie să asigure (...) administrarea, închirierea, întreținerea, repararea și reabilitarea fondului locativ aflat în proprietatea administrativ-teritoriale";*

- art. 10 conform căroră: "*(1) Gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat se poate organiza în următoarele modalități:*

a)gestiune directă;

b)gestiune indirectă sau gestiune delegată. (2) Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public și privat se face prin hotărâri ale consiliilor locale comunale, orașenești, municipale, ale sectoarelor municipiului București, ale consiliilor județene și/sau ale Consiliului General al Municipiului București, după caz, 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 ale comunelor, orașelor, municipiilor și sectoarelor municipiului București, consiliile județene și/sau de Consiliul General al Municipiului București în conformitate cu regulamentul-cadru al serviciilor de administrare a domeniului public și privat, aprobat prin hotărâre a Guvernului."

- art. 12 conform căroră: "*(1) În cazul gestiunii indirecte sau gestiunii delegate autoritățile administrației publice locale pot apela pentru realizarea serviciilor la unul sau la mai mulți operatori cărora le încredințează, în totalitate sau numai în parte, în baza unui contract de delegare a gestiunii, sarcinile și responsabilitățile proprii cu privire la gestiunea propriu-zisă a serviciilor, precum și la administrarea și exploatarea infra-structurii edilitar-urbane necesare realizării serviciilor.*

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

a) societăți comerciale pe acțiuni cu capital al unităților administrativ-teritoriale, înființate de autoritățile administrației publice locale;

b) societăți comerciale pe acțiuni cu capital privat, intern sau extern;

c) societăți comerciale pe acțiuni cu capital mixt, public și privat.”

- art. 47 alin (1), conform căroră: ”(1) În vederea încheierii contractelor de delegare a gestiunii consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor și sectoarelor municipiului București, consiliile județene și/sau Consiliul General al Municipiului București, după caz, vor aproba, în termen de 6 luni de la luarea deciziei privind delegarea gestiunii sau de la primirea unei propuneri formulate de un investitor interesat, studiul de oportunitate pentru fundamentarea și stabilirea soluțiilor optime de delegare a gestiunii serviciilor, precum și documentația de delegare a gestiunii.”

Prezentul studiu de oportunitate pentru fundamentarea și stabilirea soluțiilor optime de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, este realizat în baza Ordonanței de Guvern nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, cu precădere, având în vedere art. 5 alin. (3) lit. c) și vizează oportunitatea delegării acestui serviciu către S.C. Apă Termic Transport S.A., societate înființată prin Hotărârea Consiliului local Sighișoara nr. 9/1998 privind reorganizarea R.A.G.C.L.T.U.P. Sighișoara.

1.1 Starea actuală a serviciului

În prezent, administrarea, vânzarea, repararea și întreținerea fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflat în proprietatea statului și a Municipiului Sighișoara sunt realizate de S.C. Apă Termic Transport S.A.

Regia Autonomă de Gospodărie Comunală Locativă și Transport Urban de Persoane Sighișoara s-a restructurat din regie de interes local în societate comercială sub denumirea Societatea Comercială Apă Termic Transport S.A. Sighișoara, fiind înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Mureș cu numărul J26/229/1998 din 03.03.1998.

S.C. Apă Termic Transport S.A. a preluat de la R.A.G.C.L.T.U.P. Sighișoara toate drepturile și obligațiile acesteia, cu preluarea mijloacelor fixe din domeniul public/privat în concesiune, conform obiectului de activitate prevăzut în actul constitutiv (Statutul societății). Astfel, din capitalul social al R.A.G.C.L.T.U.P. Sighișoara în suma de 3.139.798 RON, S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara a preluat un capital social de 461.192,50 RON.

Acțiunile sunt deținute în totalitate de Statul Român, din dreptul de proprietate asupra acestora fiind exercitate de acționarul unic, respectiv, Consiliul Local al Municipiului Sighișoara.

Prin urmare, activitatea principală desfășurată de societatea menționată este "alte transporturi terestre de călători n.c.a."cod CAEN 4939.

Activitățile de bază ale societății se desfășoară în jurul următoarelor servicii publice:

- Transportul public local de călători prin curse regulate în Municipiul Sighișoara, activitate desfășurată în baza Contractului de delegare a gestiunii serviciului de transport public local de persoane prin curse regulate în Municipiul Sighișoara nr. 1049/16.01.2015;

- Administrarea și întreținerea Fondului Locativ de Stat din Municipiul Sighișoara, activitate desfășurată în baza *Contractului de concesiune nr. 3264/27.04.1998 pentru administrarea și întreținerea fondului locativ de stat din Municipiul Sighișoara*;
- Producerea și distribuirea energiei termice în Municipiul Sighișoara, activitate desfășurată în baza *Contractul de concesiune nr. 3264/27.04.1998 pentru producerea și distribuția energiei termice*.

S.C. Apă Termic Transport S.A. își îndeplinește atribuțiile în ceea ce privește activitatea desfășurată în baza *Contractului de concesiune nr. 3264/27.04.1998 pentru administrarea și întreținerea fondului locativ de stat din Municipiul Sighișoara*, prin Biroul locativ și spații cu altă destinație decât locuință, din structura sa organizatorică, care răspunde de administrarea imobilelor aflate în proprietatea privată a Statului Român și a imobilelor aflate în domeniul Municipiului Sighișoara, prin încheierea contractelor de închiriere, primirea - predarea și evidența apartamentelor, modul de întreținere a spațiilor închiriate și vânzarea acestora.

În desfășurarea activităților sale, Biroul locativ și spații cu altă destinație decât locuință, urmărește îndeplinirea următoarelor obiective:

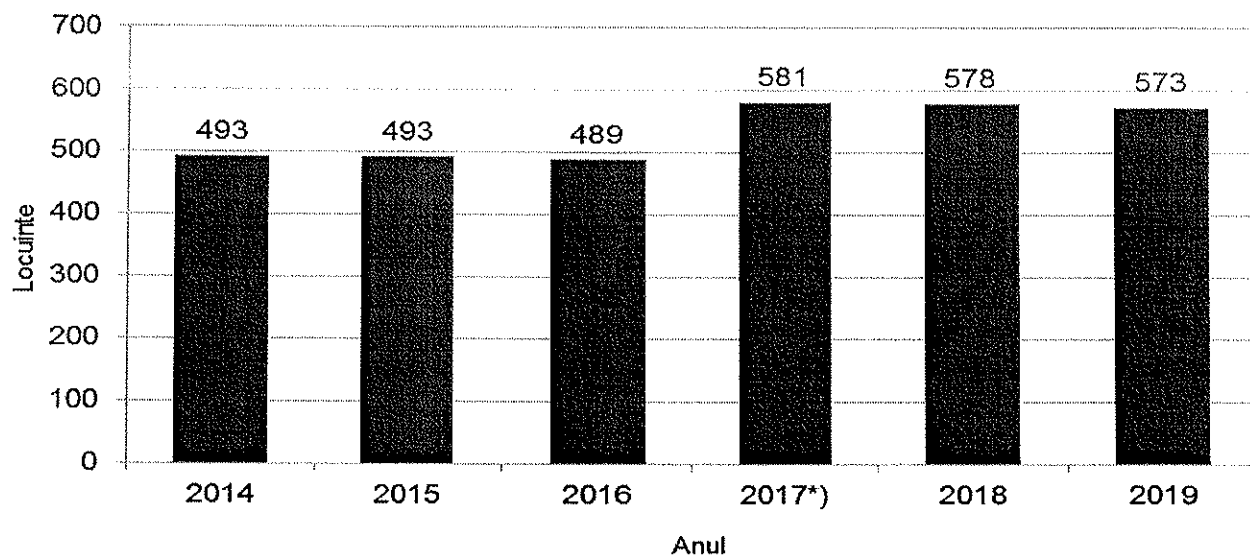
- Asigurarea unei permanente creșteri a îmbunătățirii eficienței comunicării cu clienții;
- Asigurarea conservării și administrării eficiente a locuințelor/spațiilor cu altă destinație decât locuință concesionate;
- Asigurarea urmăririi analitice a creanțelor aferente contractelor de închiriere încheiate pentru administrare și întreținere a Fondului locativ de stat din Municipiul Sighișoara;
- Asigurarea încheierii contractelor de vânzare - cumpărarea date de lege, în competența unităților specializate;
- Asigurarea urmăririi modul de derulare a contractelor de vânzare - cumpărare a locuințelor cu plata în rate.

La momentul actual, Biroul locativ și spații cu altă destinație decât locuință, din cadrul S.C. Apă Termic Transport S.A. răspunde de administrarea imobilelor aflate în proprietatea privată a Statului Român, aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara, prin încheierea contractelor de închiriere, primirea - predarea și evidența apartamentelor, modul de întreținere a spațiilor închiriate și vânzarea acestora.

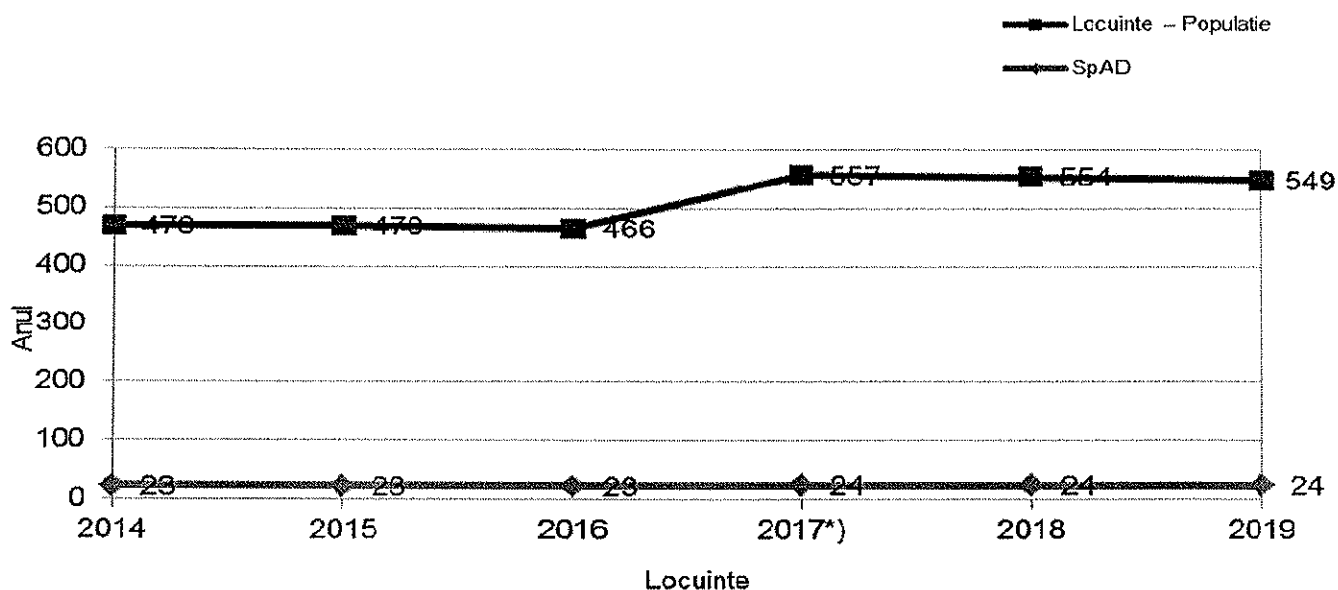
În prezent, administratorul locuințelor și a spațiilor cu altă destinație decât locuințe, administrează și întreține în temeiul *Contractului de concesiune nr. 3264/27.04.1998 pentru administrarea și întreținerea fondului locativ de stat din Municipiul Sighișoara*, un număr de **557 locuințe din fondul locativ de stat**, dintre care 304 locuințe pentru tineri A.N.L. și un număr de **24 spații cu altă destinație decât locuințe**.

TIP LOCUINTA	ANUL *)					
	2014	2015	2016	2017*)	2018	2019
Total	493	493	489	581	578	573
Locuințe – Populatie	470	470	466	557	554	549
FLS	266	266	262	253	250	245
ANL – Apartamente	204	204	204	304	304	304
SpAD	23	23	23	24	24	24

Evoluția numărului total de locuințe din F.L.S.



Evoluția numărului de locuințe pe categorii



De asemenea, S.C. Apă Termic Transport S.A. asigură calcularea dobânzilor și eșalonarea ratelor lunare, ține evidența și încasarea ratelor aferente contractelor de vânzare-cumpărare a unor locuințe, pentru un număr de **210 contracte de vânzare cumpărare având ca obiect locuințe**, încheiate în temeiul următoarelor acte normative:

- Decretul-lege nr. 61/1990 și Legea nr. 85/1992: **2 contracte de vânzare cumpărare având ca obiect locuințe;**
- Legea nr. 112/1995: **180 contracte de vânzare cumpărare având ca obiect locuințe;**
- Legea nr. 114/1996: **28 contracte de vânzare cumpărare având ca obiect locuințe.**

1.1.1. Activitatea de întreținere și reparații

În perioada anilor 2014 – 2017, S.C. Apă Termic Transport S.A., a efectuat lucrări de întreținere și reparații pentru locuințele administrate conform Tabelului 1.

Tabel 1.

SPECIFICATII	ANUL					
	2014	2015	2016	2017*)	2018	2019
Cheltuieli cu întreținere și reparații FLS	35.420,46	83.196,00	95.278,19	64.689,39	85.000,00	85.000,00

Pentru anii 2018-2019, nivelul cheltuielilor de întreținere și reparații a fost preliminar în funcție de cererile deja depuse de chiriași și în funcție de necesitatea de reparații a fațadelor clădirilor din zona turistică a Municipiului Sighișoara.

1.1.2. Investiții necesare

La data prezentului studiu de oportunitate, în fondul locativ de stat există un număr de aproximativ 86 locuințe care nu îndeplinesc exigențele minime prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, sau nu dispun de utilitățile necesare, în condițiile legii (gaze naturale, energie electrică, apă-canal) etc.

Față de această situație, având în vedere prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, considerăm necesară efectuarea de investiții anuale pe perioada contractului de delegare a serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație, prin care să se asigure condițiile minime obligatorii pentru locuințele din fondul locativ al statului.

De asemenea, S.C. Apă Termic Transport S.A. desfășoară alte activități de prestări de servicii către populație specifice altor servicii de utilitate publică, în conformitate cu obiectul său de activitate.

1.2 Infrastructura care urmează a fi dată în administrare și exploatare

Organizarea și funcționarea gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, se face în baza regulamentului serviciului de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și a fondului imobiliar de stat.

Fondul de locuințe este compus din:

- a) locuințe pentru tineri, construite în regim de închiriere din fonduri A.N.L.;
- b) locuințe în regim normal de închiriere.

Conform regulamentului serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, sunt considerate locuințe libere acele locuințe care trec în administrarea operatorului ca urmare a realizării de investiții, precum și locuințele rămase libere ca urmare a încetării contractului de închiriere (solicitarea chirieșului de a preda locuința; rezilierea contractului de închiriere și evacuarea din locuință; decesul titularului contractului de închiriere, etc.).

1.3 Descrierea activităților pentru care se face delegarea de gestiune

Conform Ordonanța de Guvern nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, respectiv, potrivit art. 13 alin. (5) *"Pot face obiectul contractelor de delegare a gestiunii, total sau parțial, numai activitățile de operare propriu-zisă - gestiunea, administrarea, exploatarea, precum activitățile de pregătire, finanțare și realizare a investițiilor din infrastructura edilitar-urbană a localităților, aferentă serviciilor de administrare a domeniului public și privat"*.

În conformitate cu regulamentul serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, gestiunea serviciului se organizează, la nivelul Municipiului Sighișoara, după criteriul raport cost - calitate, optim pentru serviciile furnizate/prestate și ținându-se cont de mărimea, gradul de dezvoltare și de particularitățile economico - sociale ale Municipiului Sighișoara, de starea infrastructurii edilitar-urbane și de posibilitățile de dezvoltare.

Activitățile specifice serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, se organizează și se desfășoară pe baza Regulamentului serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului și a Caietului de sarcini al serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului.

În caietul de sarcini sunt prevăzute lucrări de întreținere, reparații curente, capitale sau de modernizări ale imobilelor. Aceste lucrări cuprind următoarele activități:

- planificarea lucrărilor,
- programarea lucrărilor,
- proiectarea lucrărilor,
- organizarea și execuția lucrărilor,
- recepția lucrărilor.

Totodată, se face precizarea expresă că, pe toată durata de valabilitate a hotărârii de dare în administrare/contractului de delegare, bunurile aparținând domeniului privat ce se dau în administrare operatorului, pot fi utilizate de către acesta doar în scopul realizării obiectului contractului de gestiune a public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea serviciului

2.1 Motive de ordin economico-financiar

Realizarea serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului prin intermediul S.C. Apă Termic Transport S.A., în calitate de operator, poate genera următoarele avantaje economice și financiare:

- crearea posibilității de renegociere periodică a tarifelor corespunzătoare activităților/lucrărilor prestate de operator, în funcție de fluctuația prețurilor resurselor disponibile pe piață;
- obligarea operatorului de a respecta realizarea indicatorilor de performanță a serviciului stabiliți prin contractul de delegare a acestuia;

- creșterea eficienței în utilizarea fondurilor publice, atât din punct de vedere economic și financiar, cât și din punct de vedere social;
- prin Planul de administrare al S.C. Apă Termic Transport S.A. elaborat de consiliul de administrație, precum și prin contractul de mandat se impun criterii și obiective de performanță, respectiv indicatori de performanță, care vor asigura un control și o evaluare permanentă a activității societății;
- realizarea activităților aferente serviciului în cea mai mare parte, în regie proprie de către operator elimină procedurile lungi și costisitoare necesare organizării licitațiilor impuse de externalizarea/subcontractarea acestor activități.

2.2 Motive de ordin social

Tarifele practicate vor trebui să asigure un echilibru între criteriile comerciale și competiționale care să reflecte costurile efective și accesibilitatea acestora, într-o manieră care să nu afecteze gradul de suportabilitate al utilizatorilor, dar care să asigure satisfacția acestora.

Acestea se pot îndeplini în condițiile exercitării unui management performant la nivelul S.C. Apă Termic Transport S.A.

Conform Regulamentului serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, indicatorii de performanță vor avea în vedere continuitatea serviciului din punct de vedere cantitativ și calitativ, prestarea serviciului la aceeași calitate pentru toți utilizatorii, adaptarea permanentă la cerințele utilizatorilor, excluderea oricărei discriminări privind accesul la serviciul de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație ș.a.

Pentru evidențierea gradului de realizare a indicatorilor de performanță, operatorul serviciului va presta, printre altele, activități specifice precum:

- facturarea corectă și la timp,
- încasarea contravalorii serviciilor efectuate,
- menținerea unor bune relații între operator și utilizator prin rezolvarea rapidă și obiectivă a problemelor, cu respectarea drepturilor și obligațiilor care revin fiecărei părți,
- solutionarea în timp util a reclamațiilor utilizatorilor referitoare la serviciul de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație, etc.

2.3 Motive de mediu

Activitățile propuse a se desfășura în cadrul serviciului vor trebui să respecte normele în vigoare privind protecția mediului. Impactul de mediu al fiecărei noi investiții în parte, în domeniul imobiliar, aflate în coordonarea S.C. Apă Termic Transport S.A., vor fi evaluate, analizate și aprobate, din punctul de vedere al mediului, la realizarea fiecărui proiect în parte.

Cu toate acestea, activitățile de administrare a imobilelor, de reparație, întreținere a acestora ce se vor desfășura în cadrul S.C. Apă Termic Transport S.A. vor avea influențe indirecte sau chiar directe asupra mediului.

Diminuarea poluării se poate realiza respectând o serie de reguli simple, dar eficiente, printre care:

- • utilizarea și depozitarea chimicalelor utilizate la curățenie în spații bine aerisite sau în afara spațiilor locuite, în cutii sau containere închise;
- • evitarea folosirii de detergenți sau solvenți volatili;
- • evitarea produselor cu un bogat conținut în azbest sau formaldehidă;
- • folosirea cu precădere a vopselelor pe bază de apă;
- • evitarea utilizării produselor ce pot degaja benzen sau vapori de hidrocarburi.

- • depozitarea detergenților, pesticidelor și a insecticidelor în alte zone decât în interior, în spații de preferat betonate și fără posibilitatea scurgerilor și infiltrărilor accidentale.

Managementul deșeurilor provenite de la reparația imobilelor. În etapa de execuție a lucrărilor de reparare/reabilitare a imobilelor aflate în administrarea S.C. Apă Termic Transport S.A., în perioada de amenajare a organizării de șantier, vor rezulta cantități semnificative de deșeuri, în special în urma desfășurării lucrărilor de reparare, betonare, vopsire etc. Pe parcursul acestei activități vor fi generate deșeuri specifice șantierelor de construcții. Deșeurile rezultate în perioada de construcție sunt: deșeuri metalice; deșeuri de ambalaje: (găleți din plastic, cutii carton, folii PVC), resturi de panouri, resturi de materiale plastice; materiale de construcții: resturi de cărămizi, resturi de mortar, beton, saci de ciment; deșeuri menajere; deșeuri din activități administrative: hârtie și carton, consumabile epuizate/uzate (cartușe de toner, dischete uzate, piese uzate etc). În acest moment nu se pot inventaria cu exactitate cantitățile de deșeuri ce vor rezulta, în acest scop, la faza de proiect tehnic a fiecărei imobil reparat/reabilitat în parte, se vor detalia lucrările propuse cât și estimarea cantităților de deșeuri tehnologice rezultate. Se recomandă prevederea măsurilor de reducere permanentă a deșeurilor, gestionarea corespunzătoare și preluarea acestora de către operatori de salubritate autorizați, din zona de execuție, funcție de natura deșeurilor și posibilităților de valorificare.

Măsuri generale pentru gestionarea eficientă a deșeurilor, S.C. Apă Termic Transport S.A. le poate impune prin regulamente interne, în vederea unui bun management al deșeurilor rezultate din activitatea de reparații a imobilelor aflate în administrare.

3. Cadrul legislativ aplicabil

1. Legislație primară

- 1.1. Legea nr. 31 din 16 noiembrie 1990 privind societățile, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- 1.2. Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.3. Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.4. Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.5. Hotărârea de Guvern nr. 246/2006 pentru aprobarea Strategiei naționale privind accelerarea dezvoltării serviciilor comunitare de utilități publice;
- 1.6. Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 din 29 august 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, modificările și completările ulterioare;
- 1.7. Hotărârea de Guvern nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementărilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.8. Ordonanța Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.9. Legea nr. 515/2002 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- 1.10. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.11. Hotărârea de Guvern nr. 722 din 28 septembrie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice;

- 1.12. Lege nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.13. Hotărârea de Guvern nr. 867/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii;
- 1.14. Legea nr. 101/2016 privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.15. Lege nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.16. Hotărârea de Guvern nr. 395/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.17. Lege nr. 228 din 4 iulie 2007 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 30/2006 privind funcția de verificare a aspectelor procedurale aferente procesului de atribuire a contractelor de achiziție publică;
- 1.18. Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 30/2006 privind funcția de verificare a aspectelor procedurale aferente procesului de atribuire a contractelor de achiziție publică;
- 1.19. Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 58/2016 pentru modificarea și completarea unor acte normative cu impact asupra domeniului achizițiilor publice;
- 1.20. Hotărâre de Guvern nr. 1705 din 29 noiembrie 2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.21. Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.22. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.23. Ordonanța Guvernului nr. 63/2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., cu modificările și completările ulterioare;
- 1.24. Legea locuinței nr. 114/1996 a locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.25. Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.26. Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2. Legislație secundară

- 2.1. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 9/1998 privind reorganizarea R.A.G.C.L.T.U.P. Sighișoara prin care se aprobă înființarea S.C. Apă Termic Transport S.A.;
- 2.2. Contractul de concesiune nr. 3264 din 27.04.1998 pentru administrarea și întreținerea fondului locativ de stat din municipiul Sighișoara;
- 2.3. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 5/2003 privind vânzarea locuințelor aflate în proprietatea Consiliului Local;
- 2.4. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 69/2003 privind administrarea blocurilor finanțate prin A.N.L.;
- 2.5. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 56/2013 privind prelungirea Contractelor de concesiune încheiate între Consiliul Local al Municipiului Sighișoara și S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara, precum și prelungirea contractelor de închiriere, al căror termen expiră la data de 01.05.2013;

2.6. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 137/2014 privind mandatarea S.C. Apă Termic Transport S.A. în vederea vânzării locuințelor din blocurile finanțate și construite în Municipiul Sighișoara prin A.N.L.;

2.7. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 97/2016 pentru aprobarea Regulamentului privind cadrul modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L., administrarea exploatarea și închirierea acestora în Municipiul Sighișoara;

2.8. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 20/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor din fondul locativ, administrarea, exploatarea și închirierea acestora în Municipiul Sighișoara;

2.9. Alte hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Sighișoara, alte documente legislative, reglementări și hotărâri aplicabile.

3. Legislație europeană

3.1. Directiva 2014/23/UE a Parlamentului European și a Consiliului European din 26 februarie 2014 privind atribuirea contractelor de concesiune;

3.2. Directiva 2014/24/UE a Parlamentului European și a Consiliului European din 26 februarie 2014 privind achizițiile publice și de abrogare a Directivei 2004/18/CE.

Transpuse în legislația națională prin:

Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

Norme de aplicare: Hotărârea Guvernului nr. 395/2016;

Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 101/2016 privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea CNSC, cu modificările și completările ulterioare.

4. Procedura de delegare a gestiunii serviciilor de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului

Serviciile de administrare a domeniului public și privat sunt definite și reglementate de O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit art. 2 lit. a, acestea sunt definite ca reprezentând „totalitatea acțiunilor și activităților edilitar-gospodărești prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea bunurilor din domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale, altele decât cele date, potrivit legii, în administrarea altor servicii publice locale”.

Serviciile de administrare a domeniului public și privat sunt destinate satisfacerii unor nevoi ale comunității locale, contribuie la ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora și grupează activități edilitar-gospodărești și acțiuni de utilitate și interes public local.

Pe de altă parte în baza prevederilor Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, organizarea și reglementarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat constituie drept exclusiv al autorităților administrației publice locale.

În exercitarea acestui drept, Consiliul local are posibilitatea de a adopta hotărâri care să asigure funcționarea corespunzătoare a serviciilor de administrare a domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale.

Potrivit prevederilor art. 10 din Ordonanța de Guvern nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat se poate organiza în următoarele modalități:

- a) gestiune directă;
- b) gestiune indirectă sau gestiune delegată.

Pentru desfășurarea eficientă a activităților edilitar-gospodărești care compun serviciul de administrare a domeniului public și privat, autoritatea publică locală răspunde direct de organizarea, finanțarea, gestiunea și controlul activității, având însă posibilitatea de a încredința sarcinile și responsabilitățile proprii cu privire la gestiunea propriu-zisă a serviciului și administrarea infrastructurii necesare, unor operatori prestatori de servicii de administrare.

Activitățile se pot transmite spre administrare, gestiune și exploatare, fie unui compartiment din aparatul propriu de specialitate sau unui serviciu public înființat în subordinea autorității publice, în cazul gestiunii directe, fie unui operator societate pe acțiuni cu capital al unității administrativ-teritoriale, înființată de autoritățile administrației publice locale, în cazul gestiunii indirecte (art. 12 din OG nr. 71/2002).

Conform art. 12 din Ordonanța de Guvern nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare:

(1) În cazul gestiunii indirecte sau gestiunii delegate autoritățile administrației publice locale pot apela pentru realizarea serviciilor la unul sau la mai mulți operatori cărora le încredințează, în totalitate sau numai în parte, în baza unui contract de delegare a gestiunii,

sarcinile și responsabilitățile proprii cu privire la gestiunea propriu-zisă a serviciilor, precum și la administrarea și exploatarea infrastructurii edilitar-urbane necesare realizării serviciilor.

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

- a) societăți comerciale pe acțiuni cu capital al unităților administrativ-teritoriale, înființate de autoritățile administrației publice locale;
- b) societăți comerciale pe acțiuni cu capital privat, intern sau extern;
- c) societăți comerciale pe acțiuni cu capital mixt, public și privat.

Activitatea S.C. Apă Termic Transport S.A. este organizată, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 9/1998 privind reorganizarea R.A.G.C.LT.U.P. Sighișoara prin care se aprobă înființarea S.C. Apă Termic Transport S.A.

Scopul înființării S.C. Apă Termic Transport S.A. a fost unul de interes public local, în conformitate cu prevederile art. 20 alin. (2) lit. g) și h), art. 28 și 84 din Legea nr. 69/1991, legea administrației publice locale, în vigoare la acel moment.

”(2) Consiliul local are următoarele atribuții principale:

g) administrează domeniul public și privat al comunei ori al orașului și exercită drepturile prevăzute de lege cu privire la regiile autonome pe care le-a înființat;

h) înființează instituții și agenți economici de interes local; hotărăște asupra concesiunii sau închirierii de bunuri sau de servicii publice de interes local, precum și asupra participării, cu capital sau cu bunuri, la societăți comerciale pentru realizarea de lucrări și servicii de interes public local, în condițiile legii;”

De asemenea, potrivit prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. c) și d) și alin. 6, lit. a) pct. 17 și 19 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, atribuțiile consiliului local vizează:

"(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:...

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

d) atribuții privind gestionarea serviciilor furnizate către cetățeni;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. d), consiliul local:

a) asigură, potrivit competențelor sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind:...

17. locuințele sociale și alte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ teritoriale sau în administrarea sa;...

19. alte servicii publice stabilite prin lege."

Indiferent de modalitatea de gestiune adoptată, directă sau indirectă, activitățile specifice componente ale serviciilor de administrare a domeniului public și privat al Municipiului Sighișoara și domeniul privat al statului, sunt organizate și se desfășoară pe baza regulamentului serviciului și a caietului de sarcini, aprobate prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sighișoara.

Directivile 2014/23/UE6 și 2014/24/UE7 includ gestiunea indirectă ca nouă modalitate, respectiv atribuirea directă a contractului de delegare a gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public și privat al UAT operatorilor "in house", ceea ce duce la lărgirea sferei modalităților de delegare a serviciilor de administrare a domeniului public și privat al UAT, gestiunea indirectă fiind o formă a gestiunii delegate în care UAT atribuie în mod direct, fără licitație, contractul de delegare a gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public și privat al UAT, operatorilor „in house”.

Operatorii „in house” sunt societăți comerciale înființate și controlate de UAT. În reglementarea europeană se cumulează funcția de operare îndeplinită de societatea comercială căreia i se delegă în mod direct gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat al UAT, cu funcția de reglementare, îndeplinită de autoritățile deliberative ale UAT.

Trebuie precizat faptul că, asigurarea unui control al operatorului „in house” similar celui exercitat asupra propriilor servicii (ca parte a aparatului administrativ), presupune, în mod cumulativ, îndeplinirea condițiilor de control asupra acestei întreprinderi și înlăturarea posibilității operatorului respectiv de a avea o orientare spre piață și o marjă de autonomie care ar periclita controlul exercitat de UAT. Condițiile de control prezumă existența unui control al operatorului „in house” similar celui exercitat asupra propriilor servicii.

Menționăm că operatorul „in house” este o societate comercială care prestează activitățile economice corespunzătoare serviciilor de administrare a domeniului public și privat al UAT delegate, fiind inevitabilă orientarea acestuia spre piață.

Luând în considerare caracterul restrictiv pentru piață al măsurii de atribuire directă către operatorul „in house”, o asemenea soluție se impune ca fiind singura viabilă din punct de vedere economic.

În acest sens, având în vedere faptul că operatorul „in house” este o întreprindere orientată, prin natura sa, spre obținerea de profit ca rezultat al activității sale pe o piață de monopol, trebuie instituite măsuri

care să o împiedice să se comporte în mod unilateral față de clienții săi sau să se angajeze în acțiuni anticoncurențiale.

Gestiunea delegată a serviciilor de administrare a domeniului public și privat al UAT implică punerea la dispoziția operatorilor a sistemelor de administrare a domeniului public și privat al UAT aferente serviciilor delegate, precum și dreptul și obligația acestora de a administra și de a exploata aceste sisteme.

Menționăm că, prin Legea nr. 174/2017 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 58/2016 pentru modificarea și completarea unor acte normative cu impact asupra domeniului achizițiilor publice, în vigoare de la 21 iulie 2017, s-a aprobat Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 58 din 19 septembrie 2016 pentru modificarea și completarea unor acte normative cu impact asupra domeniului achizițiilor publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 738 din 22 septembrie 2016, cu următoarea modificare: la articolul II punctul 27, articolul 52 se abrogă.

Ca urmare nu mai este nevoie de notificarea Consiliului Concurenței, în contextul în care avizul acestuia nu mai este necesar pentru delegarea directă a gestiunii unui operator înființat de Municipiul Sighișoara prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului.

Conform art. 36 din Legea nr. 100/2016, gestiunea indirectă se realizează prin intermediul unor operatori de drept public sau privat, astfel cum sunt definiți în același act normativ, dar cu anumite excepții privind delegarea/concesionarea serviciului unei societăți comerciale înființate de UAT.

Extras din Legea nr. 100/2016 a concesiunilor de servicii

" SECȚIUNEA a 10-a

Excepții aplicabile concesiunilor de lucrări sau concesiunilor de servicii încheiate între entități din sectorul public

ART. 36

(1) Prezenta lege nu se aplică contractelor de concesiune atribuite de o entitate contractantă în sensul art. 10 alin. (1) lit. a) unei persoane juridice de drept privat sau de drept public, în cazul în care sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

a) entitatea contractantă respectivă exercită asupra persoanei juridice în cauză un control similar celui pe care îl exercită asupra propriilor departamente sau servicii;

b) mai mult de 80% din activitățile persoanei juridice controlate sunt efectuate în vederea îndeplinirii sarcinilor care îi sunt încredințate de către entitatea contractantă respectivă care o controlează sau de către alte persoane juridice controlate de respectiva entitate contractantă;

c) nu există participare privată directă la capitalul persoanei juridice controlate, cu excepția participațiilor care nu oferă controlul sau dreptul de veto, dar a căror existență este necesară potrivit dispozițiilor legale, în conformitate cu tratatele, și care nu exercită o influență determinantă asupra persoanei juridice controlate.

(2) În sensul alin. (1) lit. a), se consideră că entitatea contractantă în sensul art. 10 alin. (1) lit. a) exercită asupra unei persoane juridice un control similar celui pe care îl exercită asupra propriilor departamente sau servicii, atunci când exercită o influență determinantă atât asupra obiectivelor strategice, cât și asupra deciziilor importante ale persoanei juridice controlate; un astfel de control poate fi exercitat și de o altă persoană juridică, ea însăși controlată în același mod de către entitatea contractantă respectivă.

(3) Excepția prevăzută la alin. (1) se aplică și atunci când o persoană juridică controlată, care are calitatea de entitate contractantă în sensul art. 10 alin. (1) lit. a), atribuie o concesiune de lucrări sau o concesiune de servicii entității contractante care o controlează sau unei alte persoane juridice controlate de aceeași entitate contractantă, cu condiția să nu existe participare privată directă la capitalul persoanei juridice căreia i se atribuie concesiunea de lucrări sau concesiunea de servicii, cu excepția participațiilor

care nu oferă controlul sau dreptul de veto, dar a căror existență este necesară potrivit dispozițiilor legale, în conformitate cu tratatele, și care nu exercită o influență determinantă asupra persoanei juridice controlate.

(4) Prezenta lege nu se aplică nici contractelor de concesiune atribuite unei persoane juridice de drept privat sau de drept public de către o entitate contractantă în sensul art. 10 alin. (1) lit. a) care nu exercită asupra acelei persoane juridice un control în sensul alin. (1), în cazul în care sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

a) entitatea contractantă în sensul art. 10 alin. (1) lit. a) exercită în comun cu alte entități contractante asupra persoanei juridice în cauză un control similar celui pe care îl exercită asupra propriilor departamente sau servicii;

b) mai mult de 80% din activitățile respectivei persoane juridice sunt efectuate în vederea îndeplinirii sarcinilor care îi sunt încredințate de către entitățile contractante care o controlează sau de către alte persoane juridice controlate de aceleași entități contractante;

c) nu există participare privată directă la capitalul persoanei juridice controlate, cu excepția participațiilor care nu oferă controlul sau dreptul de veto, dar a căror existență este necesară potrivit dispozițiilor legale, în conformitate cu tratatele, și care nu exercită o influență determinantă asupra persoanei juridice controlate.

(5) În sensul alin. (4) lit. a), entitățile contractante în sensul art. 10 alin. (1) lit. a) exercită în comun controlul asupra unei persoane juridice dacă sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

a) organele de decizie ale persoanei juridice controlate sunt compuse din reprezentanți ai tuturor entităților contractante participante, aceeași persoană având dreptul de a reprezenta mai multe sau toate entitățile contractante participante;

b) entitățile contractante sunt în măsură să exercite în comun o influență determinantă asupra obiectivelor strategice și a deciziilor importante ale persoanei juridice controlate;

c) persoana juridică controlată nu urmărește interese contrare celor ale entităților contractante care o controlează.

(6) Prezenta lege nu se aplică contractelor de concesiune încheiate exclusiv între două sau mai multe entități contractante în sensul art. 10 alin. (1) lit. a), în cazul în care sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

a) contractul instituie sau pune în aplicare o cooperare între entitățile contractante participante, cu scopul de a asigura faptul că serviciile publice a căror realizare trebuie să o asigure sunt prestate în vederea îndeplinirii unor obiective comune;

b) punerea în aplicare a cooperării are la bază exclusiv considerații de interes public;

c) entitățile contractante participante desfășoară pe piața liberă mai puțin de 20% din activitățile vizate de cooperare.

(7) Procentele prevăzute la alin. (1) lit. b), alin. (4) lit. b) și alin. (6) lit. c) se stabilesc pe baza cifrei medii de afaceri totale sau a unui indicator alternativ corespunzător bazat pe activitatea desfășurată, cum ar fi costurile suportate de persoana juridică sau de entitatea contractantă în sensul art. 10 alin. (1) lit. a), după caz, în legătură cu servicii, produse și lucrări din ultimii 3 ani anteriori atribuirii contractului de concesiune.

(8) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (7), din cauza datei la care persoana juridică sau entitatea contractantă în sensul art. 10 alin. (1) lit. a), după caz, a fost înființată sau și-a început activitatea ori ca urmare a reorganizării activităților sale, cifra de afaceri sau un alt indicator alternativ corespunzător bazat pe activitatea desfășurată, cum ar fi costurile, nu este disponibil pentru ultimii 3 ani sau nu mai este relevant, procentele prevăzute la alin. (1) lit. b), alin. (4) lit. b) și alin. (6) lit. c) pot fi stabilite prin utilizarea unor metode estimative, în special prin utilizarea previziunilor de afaceri.

.....

Articolul 117 La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

- a) *Legea parteneriatului public-privat nr. 178/2010, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 676 din 5 octombrie 2010, cu modificările și completările ulterioare;*
- b) *Hotărârea Guvernului nr. 71/2007 pentru aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii prevăzute în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 98 din 8 februarie 2007;*
- c) *orice alte prevederi contrare cuprinse în orice alte acte normative.”*

5. Durata estimată a contractului de delegare

Durata maximă a încredințării serviciului ca regulă generală, ar trebui să fie justificată prin trimitere la criteriile obiective, cum ar fi necesitatea amortizării activelor fixe netransferabile.

În principiu, perioada de valabilitate a actului nu trebuie să depășească perioada necesară amortizării celor mai importante active necesare pentru prestarea serviciului de interes economic general.

Durata pentru care autoritatea contractantă încredințează efectuarea serviciului de administrare a domeniului public și privat al UAT unui singur operator devine un element esențial. Astfel, durata derulării unui astfel de contract trebuie fixată ținând cont de necesitatea garantării stabilității economice și financiare a proiectului, în așa fel încât să nu limiteze libera concurență mai mult decât este necesar pentru garantarea recuperării costurilor asociate investiției.

Legea nr. 100/2016 a concesiunilor de servicii, în legătură cu durata concesiunii, are următoarele prevederi în art. 16:

- 1) *Durata contractelor de concesiune este limitată, în scopul evitării denaturării concurenței. Entitatea contractantă estimează durata concesiunii pe baza lucrărilor sau a serviciilor solicitate.*
- 2) *Pentru concesiunile de lucrări sau concesiunile de servicii a căror durată estimată este mai mare de 5 ani, durata maximă a concesiunii nu poate depăși timpul estimat în mod rezonabil necesar concesionarului pentru a obține un venit minim care să permită recuperarea costurilor investițiilor efectuate, a costurilor în legătură cu exploatarea lucrărilor sau a serviciilor, precum și a unui profit rezonabil.*

Față de raționamentele juridice făcute în cele ce preced, propunem ca durata contractului să nu depășească 5 ani.

6. Nivelul redevenței

Serviciile de administrare a domeniului public și privat sunt definite și reglementate de Ordonanța de Guvern nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare.

Conform art. 13 alin. (7) din O.G. nr. 71/2002 cu modificările și completările ulterioare: Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public și privat cuprinde în mod obligatoriu:

”[...]

- g) *indicatorii de performanță stabiliți prin caietul de sarcini și regulamentul de serviciu privind calitatea și cantitatea serviciilor prestate și modul de evaluare a acestora, condiții și garanții;*
- h) *tarifele practicate și procedura de stabilire, ajustare, avizare și aprobare a acestora;*
- i) *modul de tarifare și încasare a contravalorii serviciilor furnizate/prestate;*
- j) *nivelul redevențelor;*
- n) *condiții privind transmiterea bunurilor la expirarea contractului;*
- q) *clauze privind administrarea patrimoniului public și privat încredințat;”*

Delegarea gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație din domeniul privat al Municipiului Sighișoara și domeniul privat al statului se efectuează în schimbul unei redevențe lunare, stabilite în cotă de 0,1 % din baza de calcul stabilită lunar:

BR = VLP - Cota ANL - Cota AP

unde:

BR = baza de calcul a redevenței lunare;

VLP = Veniturile încasate în luna de referință, aferente serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație din patrimoniul public și privat al Municipiului Sighișoara și patrimoniul privat al statului;

Cota ANL = cota din chiria facturată lunar

Cota AP = cota din chiria facturată lunar

Plata redevenței se face semestrial astfel:

- Până la data de 31 august pentru semestrul I al anului în curs;
- Până la data de 31 martie pentru semestrul II al anului anterior.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații duce la calcularea de penalități de întârziere în cuantumul prevăzut de normele legale în vigoare și totodată delegatarul va putea solicita încetarea prezentului contract.

Suma prevăzută la art. 6 va fi plătită prin ordin de plată, în contul de redevență nr. _____ deschis la Trezoreria Sighișoara.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de încheiere a contractului

Având în vedere, contractul de concesiune nr. 3264/27.04.1998 pentru administrarea și întreținerea Fondului locativ de stat din Municipiul Sighișoara, așa cum a fost modificat prin actele adiționale încheiate, al cărui termen va expira la data de 01.05.2018, considerăm că acest contract de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, poate fi încredințat direct către S.C. Apă Termic Transport S.A.

Delegarea gestiunii serviciului către S.C. Apă Termic Transport S.A. se va realiza prin negociere directă, în temeiul art. 13 alin. (2) lit. a din Ordonanța de Guvern nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, deoarece acesta este un operator cu capital social integral al Consiliului Local al Municipiului Sighișoara.

Procedura aplicabilă va respecta reglementările în vigoare.

8. Matricea riscurilor pentru gestiunea delegată a serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului

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 (art 10 alin. (3)).

Astfel, exigențele la care trebuie să răspundă un operator, care funcționează ca societate pe acțiuni înființată de municipalitate, căreia i-a fost încredințată gestiunea serviciului printr-un contract de delegare sunt aceleași ca și în cazul unui operator căreia i-a fost delegat serviciul prin câștigarea licitației.

Repartiția riscurilor din punct de vedere al entității care își asumă responsabilitatea pentru eventualele consecințe ale manifestării acestora, este prezentată în tabelul nr. 2.

Tabel 2. Matricea riscurilor gestiunii serviciului de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara.

Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Asumare integrală de către PMS	Împărțirea riscurilor între PMS și operator	Asumare integrală de către operator
RISURI DE PLANIFICARE ȘI PROIECTARE					
Infrastructura existentă (reabilitare / modernizare)	Fondul locativ și spațiile cu altă destinație sunt insuficiente și inadecvate cerințelor actuale atât municipale, naționale cât și europene în domeniu.	Majorarea costurilor de prestare a serviciului datorate infrastructurii învechite sau amortizării costurilor investiționale în situația dezvoltării, modernizării sau reabilitării fondului imobiliar și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al municipalității.		x	
Dotarea tehnică neadecvată a operatorului	În situația în care modul de atribuire a gestiunii serviciului se realizează prin delegare directă, către o companie înființată de municipalitate, trebuie să se acorde o mare atenție dotării tehnice necesare pentru prestarea, în condiții de eficiență, eficacitate și economicitate, a serviciului.	Dotarea tehnică neadecvată a operatorului poate conduce la scăderea drastică a calității serviciului public și la prestarea acestuia cu anumite costuri supradimensionate în vederea asigurării continuității serviciului.			x
Aprobări	În situația necesității de reabilitare /	Întârzieri în începerea sau finalizarea proiectelor de	x		

	modernizare / extindere a fondului imobiliar pot apărea blocaje, dacă nu sunt obținute toate aprobarile necesare	investitii în fondul imobiliar ce conduc, ulterior, la majorarea costurilor investiționale.			
Utilizarea de materiale de slabă calitate	Creșterea costurilor investiționale sau de operare ca urmare a utilizării unor materiale de calitate inferioară	Creșterea costurilor de operare/investiționale și în anumite situații, apariția unor blocaje în furnizarea serviciului, pe anumite perioade de timp.			x
RISCURI DE INTRETINERE SI OPERARE					
Creșterea costurilor cu forța de muncă	Creșteri neprevăzute a costurilor cu forța de muncă ca urmare a deciziilor de ordin politic sau alte situații de conjunctură.	Creșterea costurilor totale ale operatorului.		x	
Costuri de întreținere mai mari decât cele previzionate	Depășirea costurilor de întreținere față de cele planificate în BVC (planificat).	Creșterea costurilor totale ale operatorului.		x	
Riscuri de disponibilitate	Apariția unor evenimente neprevăzute ce pot duce la întreruperea furnizării serviciului public pe anumite perioade de timp.	Întreruperi în prestarea serviciului.	x		
VENITURILE OPERATORULUI ȘI CEREREA AFERENTĂ					
Condiții extreme ale mediului economic general	Crize economice neprevăzute la nivel internațional ce pot avea efecte puternice asupra echilibrului financiar al operatorului.	Diminuare a veniturilor operatorului ca urmare a unor dezechilibre economice puternice atât la nivel internațional cât și la nivel național.		x	
Condiții nefavorabile ale mediului economic pe	Capacitatea scăzută de finanțare a serviciului din partea PMS.	Diminuarea veniturilor operatorului, ca urmare a scăderii capacității de susținere a serviciului din		x	

plan local		punct de vedere financiar de către PMS			
Inflația	Un nivel neprevăzut al inflației	Afectarea echilibrului financiar al operatorului.		x	
RISCURI FINANCIARE					
Finanțare suplimentară	Este necesară o finanțare suplimentară pentru anumite costuri neprevăzute, în vederea asigurării continuității serviciului.	În conformitate cu ROF-ul serviciului și cu normele legate de ajutorul de stat trebuie stabilite situațiile în care pot fi acordate finanțări suplimentare de la bugetul local pentru asigurarea continuității serviciului.	x		
Indisponibilitatea PMS de a finanța serviciul	Primăria Municipiului Sighisoara nu mai are capacitatea financiară de a suporta serviciul pentru asigurarea unui nivel corespunzător de calitate a serviciului.	Pot apărea anumite blocaje în prestarea serviciului sau calitatea acestuia poate scădea ca o consecință a faptului că serviciul public este finanțat în cvasitotalitate de la bugetul local.	x		
Modificarea dobânzilor bancare	Variațiile dobânzilor pot influența pozitiv sau negativ valoarea finanțărilor prin credite asumate de operator.	Creșterea sau diminuarea costurilor cu creditele angajate de operator.			x
RISC LEGAL ȘI DE POLITICĂ A PMS					
Schimbări legislative generale	Legi, ordonanțe, reglementări care afectează prestarea serviciului față de condițiile actuale.	Exigențe noi asupra modalității de prestare a serviciului.		x	
Schimbări politice	Anumite schimbări la nivel politic care pot influența cadrul general de prestare a serviciului de administrare a domeniului public și privat de interes	Modificarea cadrului general de prestare a serviciului.		x	