

**Tîrgu Mureş
2023**

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind delegarea gestiunii prin concesiune a pieţelor din
Municipiul Tîrgu Mureş
către
SC Administrator Imobile şi Pieţe SRL

comandat de



Cuprins

Preambul	pag.3
CAPITOLUL I Considerații generale	pag.7
CAPITOLUL II Definiții si principii	pag.7
CAPITOLUL III Considerații legale	pag.8
CAPITOLUL IV Contextul actual	pag.10
CAPITOLUL V	
Analiza oportunității delegării gestiunii prin concesionare a pietelor din municipiul Târgu Mureș către SC Administrator Imobile și Piețe SRL	pag.11
CAPITOLUL VI Concluzii	pag.13

PREAMBUL

Obiectul prezentului studiu îl reprezintă fundamentarea necesității și oportunității de delegare a gestiunii prin concesiune a piețelor și de comercializare a bunurilor de consum publice din municipiul Târgu Mureș, așa cum sunt ele definite prin Ordonanța 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv Legea 10/2020.

Elaborarea Studiului de Fundamentare are ca scop:

1. dimensionarea materială și umană a viitorului operator;
2. dimensionarea parametrilor de performanța și costurile necesare pentru realizarea serviciilor în condiții de calitate;
3. identificarea investițiilor necesare pentru prestarea serviciilor la parametri de performanță stabiliți;
4. stabilirea modalității de gestiune optimă (gestiune directă sau gestiune delegată);

Principalele aspecte care impun realizarea Studiului de fundamentare, sunt:

1. asigurarea unui cadru sigur și civilizat pentru comercializarea produselor agroalimentare;
2. respectarea și aplicarea reglementărilor legislative în domeniu;
3. asigurarea unui termen suficient pentru amortizarea investițiilor ce urmează a fi derulate de către societatea Consiliului Local Municipal Târgu Mureș, Administrator Imobile și Piețe SRL;
4. necesitatea asigurării unor servicii de administrare a domeniului public și privat eficiente și de calitate.

Obiectul Studiului de fundamentare

Serviciile de administrare a domeniului public și privat care fac obiectul prezentului Studiu de fundamentare, definite în conformitate cu prevederile art. 3, alin. 1 lit. e) din Ordonanța 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare sunt:

1. *construirea, modernizarea, întreținerea, administrarea și exploatarea piețelor agroalimentare, a bazarelor, târgurilor și oboarelor*

Context legal

Realizarea Studiului de fundamentare reprezintă o cerință obligatorie pentru înființarea și organizarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat, conform prevederilor legale. Astfel, conform Art. 9 alin 1 din Ordonanța 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, *”Serviciile de administrare a domeniului public și privat se înființează și se organizează în baza unor studii de fundamentare întocmite din inițiativa autorităților administrației publice locale; studiile de fundamentare vor analiza necesitatea și oportunitatea înființării serviciilor, vor evalua indicatorii tehnico-economici, vor identifica sursele de finanțare a serviciului și vor recomanda soluția optimă privind modul de organizare și gestionare a serviciilor.”*

Astfel, Studiul de fundamentare reprezintă baza pentru luarea deciziilor privind modalitatea de organizare și gestionare a serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local.

Baza legală pentru delegarea de gestiune a serviciilor de administrare a piețelor agroalimentare și de comercializare a bunurilor de consum publice din municipiul Târgu Mureș cuprinde următoarele acte normative:

1. **Ordonanța nr. 71/2002** privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare – are ca obiect reglementarea înființării, organizării, exploatării, finanțării, monitorizării și controlului funcționării serviciilor publice de administrare a domeniului

public și privat de interes local

2. **Legea nr. 10/2020** pentru modificarea și completarea OUG 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local

3. **Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019**, privind Codul Administrativ

Serviciile de administrare a domeniului public și privat sunt definite, conform Ordonanței 71/2002 cu modificările și completările ulterioare, ca *”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”*, având ca obiect:

1. construirea, modernizarea, întreținerea, administrarea și exploatarea piețelor agroalimentare, a bazarelor, târgurilor și oboarelor;

Activitățile componente ale serviciilor de administrare a domeniului public și privat sunt reglementate prin norme generale, în baza Ordonanței nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare.

Participanții la realizarea serviciilor comunitare de utilități publice sunt :

1. autoritățile administrației publice locale;
2. operatorii serviciilor de administrare a domeniului public și privat;
3. utilizatorii serviciilor de administrare a domeniului public și privat;

Autoritățile administrației publice locale

Serviciile de administrare a domeniului public și privat sunt în responsabilitatea exclusivă a autorităților administrației publice locale și se înființează, organizează și gestionează potrivit hotărârilor adoptate de autoritățile deliberative ale unităților administrativ teritoriale, în funcție de mărimea, gradul de dezvoltare și de particularitățile economico-sociale ale localităților și în raport cu starea dotărilor și echipărilor edilitar-urbane existente și cu posibilitățile locale de finanțare a funcționării, exploatării și dezvoltării acestora.

În sensul dispozițiilor Ordonanței nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, *”Înființarea, organizarea, coordonarea și reglementarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat constituie dreptul exclusiv al autorităților administrației publice locale iar monitorizarea și controlul funcționării și gestionării acestora intra în atribuțiile și responsabilitatea exclusivă a acestor autorități. Dobândirea, dezvoltarea, modernizarea, exploatarea, întreținerea și administrarea bunurilor proprietate publică și privată specifice infrastructurii edilitar-urbane a unităților administrativ-teritoriale sunt, de asemenea, de competența exclusivă a autorităților administrației publice locale.”*

Autoritățile administrației publice locale acționează în numele și în interesul comunităților locale pe care le reprezintă și răspund față de acestea pentru modul în care gestionează și administrează infrastructura edilitar-urbană a unităților administrativ-teritoriale, precum și pentru modul în care organizează, coordonează și controlează serviciile de administrare a domeniului public și privat.

În virtutea competențelor și atribuțiilor ce le revin potrivit legii, autoritățile administrației publice locale păstrează prerogativele privind adoptarea politicilor și strategiilor de dezvoltare a serviciilor de administrare a domeniului public și privat, respectiv a programelor de dezvoltare a infrastructurii edilitar-urbane, precum și *dreptul și obligația de a monitoriza și de a controla:*

1. modul de respectare și de îndeplinire de către operatori a obligațiilor contractuale asumate;
2. calitatea, cantitatea și eficiența serviciilor furnizate/prestate;
3. respectarea indicatorilor de performanță stabiliți în contractele de delegare a gestiunii
4. respectarea procedurii de fundamentare, avizare și aprobare a prețurilor și tarifelor pentru serviciile de administrare a domeniului public și privat;
5. modul de administrare, exploatare, întreținere și menținere în funcțiune, dezvoltare și/sau modernizare a infrastructurii edilitar-urbane încredințate prin contractul de delegare a

gestiunii.

În exercitarea atribuțiilor ce le revin în domeniul *conducerii și controlului* serviciilor de administrare a domeniului public și privat, autoritățile administrației publice locale *au inițiativă, adoptă hotărâri sau emit dispoziții*, după caz, privitoare la:

1. aprobarea programelor de reabilitare, dezvoltare și modernizare a infrastructurii edilitar-urbane existente, respectiv a programelor privind înființarea, dobândirea sau punerea în valoare a unor noi bunuri proprietate publică și privată;
2. aprobarea studiilor de fezabilitate și fezabilitate privind înființarea, reabilitarea, extinderea și modernizarea infrastructurii edilitar-urbane a localităților;
3. coordonarea proiectării și execuției obiectivelor din infrastructura edilitar-urbana în scopul realizării acestora într-o concepție unitară, corelată cu programele de dezvoltare economico-socială a localităților și cu programele de urbanism, amenajarea teritoriului și protecția mediului;
4. coordonarea și/sau organizarea procedurilor de achiziții publice pentru proiectarea și execuția obiectivelor din infrastructura edilitar-urbana;
5. asocierea în vederea realizării și exploatării în comun a unor obiective specifice infrastructurii edilitar-urbane;
6. delegarea gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public și privat, precum și încredințarea administrării bunurilor aparținând infrastructurii edilitar-urbane aferente serviciilor delegate;
7. participarea cu capital social sau cu bunuri la înființarea societăților comerciale cu capital public și privat;
8. contractarea sau garantarea împrumuturilor pentru finanțarea programelor de investiții pentru înființarea, extinderea, dezvoltarea, reabilitarea și/sau modernizarea infrastructurii edilitar-urbane a localităților;
9. elaborarea și aprobarea, în termen de 3 luni de la publicarea normelor-cadru și a regulamentelor-cadru, a normelor locale, a regulamentelor de serviciu și a regulamentelor de organizare și funcționare a operatorilor furnizori/prestatori de servicii de administrare a domeniului public și privat;
10. aprobarea prețurilor, tarifelor și taxelor pentru serviciile de administrare a domeniului public și privat.

Autoritățile administrației publice locale au față de operatori următoarele **obligații**:

1. să asigure un tratament egal tuturor operatorilor și un mediu de afaceri concurențial și transparent;
2. să elaboreze, să aprobe documentele necesare organizării și desfășurării procedurilor de atribuire pentru contractele de delegare a gestiunii, cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice și al concesiunilor de lucrări și de servicii;
3. să asigure transparența și accesul operatorilor la informațiile și documentele necesare desfășurării procedurilor de atribuire a contractelor de delegare a gestiunii, cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice și al concesiunilor de lucrări și de servicii;
4. să aducă la cunoștința publică, în condițiile legii, hotărârile și dispozițiile având ca obiect serviciile de administrare a domeniului public și privat;
5. să stabilească condițiile de asociere și parteneriat cu capitalul privat sau de participare la constituirea societăților comerciale cu capital mixt, public și privat;
6. să atribuie contractele de delegare a gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public și privat numai în conformitate cu procedurile legale;
7. să respecte și să își îndeplinească obligațiile prevăzute în contractele de delegare a gestiunii față de operatorii prestatori de servicii de administrare a domeniului public și privat;
8. să achite contravaloarea prestațiilor efectuate de operator, conform clauzelor contractuale;
9. să păstreze confidențialitatea, în condițiile legii, a informațiilor cu privire la activitatea

operatorilor, altele decât cele publice

Autoritățile administrației publice locale au, în raport cu operatorii, următoarele **drepturi**:

1. să verifice, să solicite refundamentarea și să aprobe structura, nivelurile și ajustările prețurilor și tarifelor propuse de operatorul prestator de servicii;
2. să sancționeze operatorul în cazul în care acesta nu respecta indicatorii de performanță și parametrii de eficiență la care s-a angajat prin contractul de delegare a gestiunii, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului de servicii;

Operatorii serviciilor de administrare a domeniului public și privat

Calitatea de operator al serviciilor de administrare a domeniului public și privat se dobândește în condițiile Ordonanței nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare.

Operatorii serviciilor de administrare a domeniului public și privat pot fi desemnați fie prin hotărâre de dare în administrare, în cazul gestiunii directe, fie prin hotărâre de atribuire și încheiere a contractului de delegare a gestiunii serviciului, în cazul gestiunii delegate.

În prezent, la nivelul municipiului Tîrgu Mureș, o parte a serviciilor de administrare a domeniului public și privat se realizează de către Administrator Imobile și Piețe, societate comercială cu capital social integral al Municipiului Tîrgu Mureș, desemnată prin hotărâre de delegare a gestiunii.

Astfel, Administrator Imobile și Piețe are în gestiune delegată, în prezent, următoarele servicii:

1. construirea, modernizarea, întreținerea, administrarea și exploatarea piețelor agroalimentare, a bazarelor, târgurilor și oboarelor
2. amenajarea, organizarea și exploatarea parcurilor publice cu plată

Utilizatorii serviciilor de administrare a domeniului public și privat

Principalele categorii de utilizatori ai serviciilor de administrare a domeniului public și privat sunt:

1. agenți economici;
2. instituții publice;
3. utilizatori casnici: persoane fizice sau asociații de proprietari/locatari.

Dreptul de acces și utilizare a serviciilor de administrare a domeniului public și privat este garantat, în condițiile legii, tuturor utilizatorilor.

În funcție de natura activității, serviciile de administrare a domeniului public și privat pot fi servicii care desfășoară activități de natura economică și care se autofinanțează sau servicii care desfășoară activități de natura instituțional-administrativă ori socială și care sunt finanțate prin alocații bugetare. Utilizatorii au obligația de a respecta clauzele contractului de furnizare/prestare a serviciilor și prevederile regulamentelor serviciilor de administrare a domeniului public și privat și de a-și achita obligațiile de plată în conformitate cu prevederile acestora.

Necesitatea delegării prin concesiune a piețelor pe o perioadă mai mare de timp decât cea rămasă din actualul contract aflat în desfășurare este generată prevederile din Codul Fiscal, care nu permite amortizarea investițiilor corporale într-un termen mai mic de 5 ani de zile. Societatea municipalității Administrator Imobile și Piețe are în stadii incipiente proiecte de dezvoltare și investiții care în acest moment pot intra în blocaj datorită acestor prevederi din Codul Fiscal.

Astfel, prezentul studiu are ca scop analiza tehnico-economică și de eficiență a costurilor de operare a serviciilor de administrare și exploatare a unor bunuri proprietate publică și privată a Municipiului Tîrgu Mureș în vederea stabilirii soluției optime privind atribuirea directă a gestiunii serviciilor constând în administrarea și exploatarea:

- Pieței Cuza Vodă;
- Pieței 22 Decembrie 1989;
- Pieței 1848;
- Pieței Diamant;

- Pieței Dacia;
- Pieței Unirii;
- Pieței Mureșeni;
- Pieței Armatei, târg specializat;
- Teren situat în Târgu Mureș, str. Podeni nr. 10.

CAPITOLUL I Considerații generale

Serviciile de administrare a domeniului public și privat - 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 (piețe agroalimentare, piețe tip talcioc, piețe tip târg specializat) în conformitate cu prevederile OUG 57 privind Codul administrativ și al OG. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local.

CAPITOLUL II Definiții și principii

Pentru definirea obiectului prezentului studiu, termenii și noțiunile utilizate se definesc după cum urmează:

1. **servicii de administrare a domeniului public și privat** - 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;
2. **domeniul public al unităților administrativ-teritoriale** - totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau interes public local ori județean, declarate ca atare prin hotărâre a consiliilor locale sau prin hotărâre a consiliilor județene și care nu au fost declarate prin lege bunuri de uz sau interes public național;
3. **domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale** - totalitatea bunurilor mobile și imobile, altele decât cele prevăzute la pct. 2), intrate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale prin modalitățile prevăzute de lege și care nu fac parte din domeniul public al acestora;
4. **activități edilitar-gospodărești** - ansamblul acțiunilor de utilitate și interes public local sau județean, desfășurate din inițiativa și sub organizarea autorităților administrației publice locale, prin care se asigură, într-o concepție unitară și coerentă, buna gospodărire și modernizarea localităților, dezvoltarea durabilă a acestora și a infrastructurii edilitar-urbane, precum și condiții normale de muncă, de viață și de locuire pentru comunitățile locale;
5. **infrastructura edilitar-urbană** - ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente funcționale, dotări specifice și mobilier urban, inclusiv terenurile aferente, destinate desfășurării unor activități edilitar-gospodărești; infrastructura edilitar-urbană face parte din domeniul public sau privat al unităților administrativ teritoriale și este supusă regimului juridic al proprietății publice sau private, potrivit legii.
6. **Contract** - act juridic civil constând în acordul de voință încheiat între două sau mai multe persoane fizice și / sau juridice de drept public și / sau privat, în scopul de a crea, modifica sau stinge raporturi juridice; Contractul de delegare a gestiunii este asimilat actelor administrative și intră sub incidența prevederilor Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare. În conformitate cu prevederile art. 306 din OUG 57/2019 privind

Codul administrativ durata contractelor de delegare a gestiunii este limitată la 49 de ani, începând cu data semnării lui. Durata concesiunii se stabilește de către concedent. Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Înființarea, organizarea, exploatarea și funcționarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat vor avea în vedere respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

1. securitatea serviciilor furnizate/prestate;
2. continuitatea serviciilor din punct de vedere cantitativ și calitativ;
3. adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunităților locale;
4. accesul liber la servicii și la informațiile referitoare la acestea;
5. tarifarea echitabilă a serviciilor furnizate/prestate;
6. consultarea locuitorilor cu privire la organizarea, exploatarea și funcționarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat.

Desfășurarea activităților edilitar-gospodărești, specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat, trebuie să asigure:

1. satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunităților locale și creșterea calității vieții;
2. administrarea și gestionarea infrastructurii edilitar-urbane a unităților administrativ-teritoriale în interesul comunităților locale;
3. funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a infrastructurii edilitar-urbane aferente;
4. ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță a serviciilor prestate;
5. crearea, dezvoltarea și modernizarea infrastructurii edilitar-urbane a unităților administrativ teritoriale, în corelare cu planurile și documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului;
6. descentralizarea serviciilor publice și aplicarea principiilor economiei de piață și a liberei concurențe;
7. protejarea domeniului public și privat și punerea în valoare a acestuia;
8. protecția și conservarea mediului natural și construit, precum și a monumentelor și siturilor istorice și arhitectonice, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
9. protecția igienei și sănătății publice, în conformitate cu reglementările specifice în vigoare.

CAPITOLUL III Considerații legale

Prezentul studiu este realizat în corelare cu dispozițiile legale în vigoare, respectiv:

1. Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
2. OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
3. Ordonanța nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;
4. HG nr. 348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice.
5. Legea 145/2014 pentru stabilirea unor măsuri de reglementare a pieței produselor din sectorul agricol.
6. Legea nr. 10/2020 pentru modificarea și completarea OUG 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local

Unitatea administrativ teritorială este obligată să asigure gestionarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat pe criterii de competitivitate și eficiență economică și managerială, având ca obiectiv atingerea și respectarea indicatorilor de performanță a serviciului, stabiliți prin

hotărârea de dare în administrare, în cazul gestiunii directe, ipoteză avută în vedere în prezentul studiu.

Darea în administrare se organizează și se realizează în următoarele modalități:

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

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.

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 tarifyare, facturare și încasare a contravalorii serviciilor furnizate/prestate.

În cazul **gestiunii directe** autoritățile administrației publice locale își asuma nemijlocit toate sarcinile și responsabilitățile privind organizarea, conducerea, finanțarea, gestionarea și controlul funcționării serviciilor de administrare a domeniului public și privat, respectiv administrarea și exploatarea infrastructurii aferente.

În cazul gestiunii delegate autoritățile administrației publice locale pot apela pentru realizarea serviciilor la unul sau mai mulți operatori cărora le încredințează, în tot sau în parte, în baza unui contract de delegare gestiunea propriu – zisă a serviciului.

În conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ, bunurile proprietate publică pot fi concesionate prin atribuire directă companiilor naționale, societăților comerciale aflate în subordinea sau autoritate unităților administrativ teritoriale.

Atribuirea contractelor de delegare a gestiunii se face cu respectarea principiilor liberei concurențe, transparenței, tratamentului egal și al confidențialității și cu respectarea prevederilor contractului-cadru de delegare a gestiunii și ale regulamentului-cadru de delegare a gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public și privat, aprobate prin hotărâre a Guvernului.

Delegarea gestiunii serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat se poate realiza prin:

1. negociere directă, în cazul operatorilor cu capital al unităților administrativ-teritoriale, înființați de autoritățile administrației publice locale sau rezultați ca urmare a reorganizării administrative din rațiuni operaționale și economico-financiare a serviciilor de administrare a domeniului public și privat;
2. licitație publică, în cazul operatorilor societăți comerciale cu capital public, privat sau mixt.

Delegarea gestiunii poate fi făcută numai către operatori atestați și autorizați în condițiile legii.

Pot face obiectul contractelor de delegare a gestiunii, total sau parțial, numai activitățile de operare propriu-zisă - gestiunea, administrarea, exploatarea, precum și activitățile de pregătire, finanțare și realizare a investițiilor din infrastructura edilitar - urbană a localităților, aferentă serviciilor de administrare a domeniului public și privat.

Desfășurarea activităților specifice oricărui serviciu de utilități publice, indiferent de forma de gestiune aleasă, se realizează pe baza Regulamentului serviciului, a Caietului de sarcini al serviciului și a Licenței emise de autoritatea de reglementare competentă, în condițiile legii speciale.

În funcție de modalitatea de gestiune a serviciului adoptată, operatorii își pot desfășura efectiv activitatea numai după emiterea hotărârii de dare în administrare - în cazul gestiunii directe,

respectiv a hotărârii de atribuire a contractului de delegare a gestiunii - în cazul gestiunii delegate. Delegarea gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public și privat, respectiv operarea, administrarea și exploatarea sistemelor aferente, se poate face pentru toate sau numai pentru o parte dintre activitățile componente ale serviciilor, pe baza unor analize tehnico-economice și de eficiență a costurilor de operare, concretizate într-un studiu de oportunitate. Contractele de delegare a gestiunii se aprobă prin hotărâri de atribuire adoptate de autoritățile deliberative ale unităților administrativ-teritoriale, în baza documentației prevăzute de OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

CAPITOLUL IV Contextul actual

Până în anul 2004 administrarea piețelor din municipiul Târgu Mureș a fost asigurată prin Serviciul Piețe din cadrul Unității Administrativ-teritoriale Municipiul Târgu Mureș.

În anul 2004 a luat ființă SC Administrator Imobile și Piețe, organizată sub forma unei societăți comerciale cu răspundere limitată, al cărei unic asociat este Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș.

În anul 2011, în conformitate cu HCL nr. 33 din 10 februarie 2011 și HCL nr. 180 din 28 aprilie 2011, emise de Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș, precum și H.G. nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, s-a încheiat Contractul de concesiune nr. 188 din 01.07.2011 între Municipiul Târgu Mureș și SC Administrator Imobile și Piețe SRL.

Ca și succesoare a fostului Serviciu din cadrul unității administrativ teritoriale Municipiul Târgu Mureș, SC Administrator Imobile și Piețe a preluat tot ce înseamnă obiect, drepturi și obligații stabilite prin Contractul de concesiune privind administrarea piețelor publice din municipiul Târgu Mureș.

Contractul de concesiune semnat în anul 2011 a avut ca obiect de activitate: administrarea și exploatarea bunurilor, activităților și serviciilor de utilități publice, respectiv a întregii infrastructuri aferentă serviciului/activității, ce constă în:

- administrarea și exploatarea Pieței Cuza Vodă;
- administrarea și exploatarea Pieței Diamant;
- administrarea și exploatarea Pieței 22 Decembrie 1989;
- administrarea și exploatarea Pieței 1848;
- administrarea și exploatarea Pieței Dacia;
- administrarea și exploatarea Pieței Unirii;
- administrarea și exploatarea Pieței Mureșeni;
- administrarea și exploatarea Armatei;
- administrarea și exploatarea Pieței de Vechituri.

Ulterior, prin HCL nr. 434/24.11.2022 societatea a primit în administrare terenurile situate în Târgu Mureș, str. Podeni nr. 10, jud. Mureș.

Contractul inițial de concesiune aprobat prin HCL 33/2011 și HCL 180/2011, s-a încheiat pe o perioadă de 10 ani, iar prin HCL 390/2018 a fost prelungit până la data de 01.07.2026. Drept urmare, în conformitate cu prevederile OG 71/2002, în vederea asigurării continuității serviciului public se impune încheierea unui nou Contract de concesiune a serviciului public de administrare a piețelor din municipiul Târgu Mureș.

În perioada 2020 -2022, au fost realizate de către SC Administrator Imobile și Piețe investiții din fondurile proprii, investiții care înlocuiesc parte din infrastructura sistemului de utilități publice dat în concesiune spre operare către societate.

Realizarea unor investiții de importanță majoră a fost împiedicată în perioada 2020 - 2022 de

restricțiile impuse de epidemia cu Coronavirus.

Astfel de investiții majore necesită asigurarea unei durate suficiente de timp care să permită amortizarea în totalitate a investițiilor într-un termen rezonabil, raportate la valoarea acestora, fără ca activitatea curentă a societății să fie afectată în mod semnificativ și să fie în deplină armonie cu prevederile Codului Fiscal.

CAPITOLUL V

Analiza oportunității delegării prin concesiune a piețelor din municipiul Târgu Mureș către SC Administrator Imobile și Piețe SRL

În realizarea obiectului contractului de delegare aprobat prin hotărârile de consiliu local amintite mai sus și a asigurării continuității în exploatarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat, precum și a finalizării proiectelor asumate de Consiliul Local Municipal Târgu Mureș, societatea SC Administrator Imobile și Piețe SRL a urmărit:

1. obținerea celui mai bun raport calitate/cost;
2. realizarea indicatorilor de performanță a serviciilor prestate către utilizatorii de pe raza teritorială a UAT Municipiul Târgu Mureș;
3. optimizarea costurilor și realizarea de investiții.

Indicatorii economico-financiari, realizați în perioada 2011-2021 au fost prezentați cu ocazia prelungirii duratei contractului de gestiune și fac parte integrantă din actele administrative adoptate de către Consiliul Local Municipal Târgu Mureș.

Pentru perioada 2020 – 2022 indicatorii economico-financiari se prezintă după cum urmează:

Indicatori mii lei	2020	2021	2022
Cifra de afaceri	5 441	5 870	6 811
Venituri totale	5 542	6 012	6 941
Cheltuieli totale	5 209	5 193	6 608
Profit brut	333	819	333
Profit net	290	699	288
Nr angajati	62	61	59

În temeiul prevederilor legale privind repartizarea profitului la societățile deținute de unitățile administrativ teritoriale, **societatea a plătit sub formă de dividende** către asociatul unic Municipiul Târgu Mureș suma de 2 770 mii lei, după cum urmează:

1. anul 2020 – 390 mii lei
2. anul 2021 – 1 200 mii lei
3. anul 2022 – 1.180 mii lei

Totalul investițiilor realizate de către operatorul economic SC.Administrator Imobile și Piețe SRL din surse proprii, în perioada 2020 – 2022, se ridică la suma de **2 184 mii lei**.

Principalele investiții aflate în derulare în această perioadă sunt:

1. achiziție mese metalice Piața 1848 și Piața Diamant- valoare 113.050 lei;
2. amenajare pavaj pietonal Piața 22 Decembrie 1989 – valoare 156.361lei;
3. curățare și vopsire structură acoperiș mese, montare plase, benzi anti-păsări – valoare 118.824 lei;
4. asfaltare parcare auto Piața Cuza Vodă – valoare 76.294 lei ;
5. asfaltare alee acces auto Piața 1848 – valoare 72.413;

6. hidroizolații acoperișuri Piața Cuza Vodă – valoare 33.915 lei ;
7. achiziție mese metalice Piața 1848 și Piața Diamant – valoare 114.668 lei;
8. execuție covor asfaltic Piața Cuza Vodă – 147.598 lei;
9. execuție covor asfaltic Piața 1848 – valoare 167.922 lei;
10. execuție porți și gard împrejmuitoar Piața Armatei – valoare 37.570 lei
11. execuție sistem de încălzire la clădirea administrativă Piața Cuza Vodă – valoare 90.000 lei;
12. împrejmuire gheenă gunoi Piața 1848 și montare plasă umbrire Piața Dacia și Piața Cuza Vodă – valoare 29.702 lei;
13. revopsire structură metalică acoperiș mese și stâlpi porți Piața Diamant – valoare 62.832 lei;
14. achiziții metalice Piața 1848 și Diamant - valoare 111.848 lei;
15. asfaltare interior boxe depozitare Piața Cuza Vodă – valoare 37.919 lei;
16. asfaltare Piața Diamant – valoare 272.593 lei;
17. montare centrală termică grup social Piața 1848 – valoare 27.075 lei;
18. confecționat și montat prelate laterale acoperiș mese Piața 1848 – valoare 106.595 lei;
19. zugrăveli, compartimentări, vopsiri Hala lactate Piața Cuza Vodă – valoare 24.389 lei;
20. sistem de încălzire birou și grup social Piața 22 Decembrie 1989 – valoare 64.759 lei;
21. zugrăvit birou și grup social Piața 22 Decembrie 1989 – valoare 57.024 lei;
22. zugrăvire birouri și grupuri sociale în clădirea administrativă Piața Cuza Vodă – valoare 59.800 lei;
23. zugrăvire clădire administrativă și grup social Piața Dacia – valoare 28.480 lei;
24. achiziție mese metalice piețe – 172.014 lei.

Toate aceste investiții, conform prevederilor legale în materia amortizărilor, vor fi amortizate în perioada actuală de valabilitate a contractului de concesiune, deci până în anul 2026.

Realizarea de noi investiții în perioada scurt rămasă până la termenul de încetare a actualului contract de concesiune ar pune actualul concesionar în situația de a lucra în pierdere, cu consecințe negative care pot duce la intrarea acesteia în procedura de reorganizare sau lichidare. Mai mult, amortizarea sub termenul de minim 5 ani prevăzut de Codul Fiscal este ilegală.

Realizarea unor investiții substanțiale financiar de către concesionar precum și situația expusă mai sus, impun cu necesitate încheierea unui nou contract de concesiune pentru o perioadă de cel puțin 10 ani.

Redevența achitată în perioada 2020-2022 de operatorul economic Societatea Administrator Imobile și Piețe SRL. către autoritatea contractantă Municipiul Târgu Mureș, în baza contractului de delegare încheiat, la nivelul amortizării bunurilor aparținând domeniului public al municipiului dat în administrare către societate **a fost de 15.000 EUR**, după cum urmează:

- anul 2020 – 5000 EUR;
- anul 2021 – 5000 EUR;
- anul 2022 – 5000 EUR;

Societatea nu a beneficiat de nici un fel de subvenții de la bugetul unității administrativ-teritoriale Municipiul Târgu Mureș.

Trebuie să scoatem în evidență și faptul că societatea plătește anual sub formă de dividende 50% din profitul înregistrat la piețe către Municipiul Târgu Mureș. De asemenea societatea în ultimii 3 ani a efectuat investiții în medie de circa 3,5% din valoarea mijloacelor fixe concesionate.

Anexăm mai jos tabelul cu Situația investițiilor la mijloacele fixe:

Nr.crt.	An	V. mij fix conces	Val. investitie	% investitie
1	2020	18.622.833,68	498.848,24	2,68
2	2021	18.622.833,68	603.500,82	3,24
3	2022	18.494.697,27	772.212,80	4,18
	Total		1.874.561,86	

Conform OUG 57/2019 privind Codul administrativ, redevența se stabilește de către Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Târgu Mureș, având în vedere proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute de concesionar.

Realizarea unor importante investiții în sectorul piețelor agroalimentare din municipiu precum și concurența marilor retaileri de produse agroalimentare, prezenți în număr tot mai mare și mai agresiv în municipiul Târgu Mureș presupune un raport just între eforturile financiare ale societății, cheltuielile curente, posibilitățile reale de finanțare a investițiilor viitoare și luarea unor măsuri active de combatere a concurenței marilor retailer din sectorul supus analizei. **Trebuie avut în vedere că societatea, chiar dacă este una comercială, este deținută de asociatul unic Municipiul Târgu Mureș, care are ca atribuții și obligații instituirea de măsuri cu caracter social către categoriile de persoane defavorizate economic, oferind astfel o protecție față de prețurile la produsele din centrele marilor retaileri.**

În raport de situația de fapt, cea economico-financiară expusă mai sus cât și faptul că în perioada următoare se vor derula investiții majore în Piața Cuza Vodă și Piața Armatei, propunem ca redevența pentru următorii 10 ani să fie stabilită în procent de 0,4% din venituri dar nu mai puțin de 5000 Euro anual.

Având în vedere faptul că în luna iulie 2026 expiră durata contractului de concesiune existent, în vederea luării deciziei privind modul de realizare pe viitor a activităților de administrare a bunurilor de domeniul public și privat constând în piețe agroalimentare, tip târguri și tip talcioc s-a realizat o analiză ținând cont de:

1. existența datelor istorice referitor la realizarea de către Societatea Administrator Imobile și Piețe a activităților;
2. necesitatea imperioasă a asigurării unei continuități în gestionarea eficientă a serviciului;
3. tarifele aprobate de către autoritatea publică locală ;
4. perspectiva aprobării anuale a tarifelor de către Consiliul Local Târgu Mureș;
5. investițiile realizate;
6. noile investiții ce urmează a fi realizate;
7. ipoteza referitoare la acoperirea pierderilor aferente unor activități din profitul înregistrat din derularea altor activități, respectiv cheltuielile fiecărei activități (centre de profit) să fie acoperite din veniturile aferente acestora și în completare din veniturile altor activități (în măsura în care acestea exced cheltuielile acelor activități .

CAPITOLUL VI Concluzii

În vederea emiterii unor concluzii, supunem analizei comparative beneficiile/dezavantajele modalităților de gestiune a serviciilor.

Modalitatea de gestiune	Avantaje	Dezavantaje
Gestiunea directă	Unele dintre serviciile publice sunt furnizate prin gestiune directă, fapt ce ar permite menținerea locurilor de muncă	Consiliul Local și operatorul trebuie să identifice fondurile necesare pentru dotările

	<p>pentru întreg personalul angajat; Menținerea personalului specializat la nivel local, care deține un nivel bun de cunoaștere a particularităților tehnice din aria de desfășurare a serviciului; Existența unei bune cunoașteri a situației din teren și a punctelor critice ale serviciilor publice Operatorul actual deține dotările, forța de muncă adecvată, experiență și capacitate de a furniza aceste servicii pe raza municipiului; Operatorul actual și-a îndeplinit cu succes obligațiile, cu un bun raport calitate/preț; Asigurarea continuității furnizării serviciilor publice fără a fi nevoie de o procedură de achiziție publică pentru contractarea serviciilor, fapt care ar putea conduce la o durată lungă de achiziție; Funcționarea serviciilor la costuri avantajoase, posibilitatea reducerii cheltuielilor prin reorganizări sau comasării unor unități care prestează servicii publice, după caz Controlul direct asupra activității, atât în termeni de costuri cât și de calitate a serviciilor, inclusiv posibilitatea de a impune parametrii optimi de funcționare</p>	<p>corespunzătoare prestării serviciilor la parametrii de performanță stabiliți Există riscul ca realizarea investițiilor să fie întârziată, în funcție de fluxul de numerar din exploatare și de sumele puse la dispoziție de către ordonatorul de credite Riscurile legate de finanțare și atingerea indicatorilor de performanță sunt în sarcina exclusivă a Municipality. Autoritatea publică locală trebuie să asigure atât administrarea cât și reglementarea, supervizarea și monitorizarea serviciilor publice.</p>
<p>Gestiunea delegată, către un operator privat</p>	<p>Riscurile legate de finanțarea serviciilor și obținerea altor autorizații necesare funcționării precum și atingerea indicatorilor de performanță sunt în sarcina exclusivă a operatorului privat. Eforturi mai reduse în ceea ce privește politica de personal și resursele financiare alocate prestării serviciilor de interes public Posibilitatea încasării unei redevențe anuale care ar reprezenta venit la bugetul local Se constituie o garanție de bună execuție pentru serviciile prestate Se pot aplica penalități pentru neîndeplinirea indicatorilor de performanță stabiliți</p>	<p>Lipsa controlului asupra serviciilor publice, în cazul unui operator privat Operațiunile de atribuire dificile, în sensul intervalului necesar organizării și finalizării procedurilor competitive legate de prestarea serviciilor delegate Există riscul ca un operator nou să nu dețină experiența de prestare a serviciilor pe raza municipiului Există riscul ca un nou operator să nu preia întreg personalul angajat Prestarea acestor servicii de către un operator privat ar putea conduce la costuri de operare mai ridicate, cu riscul de</p>

	majorare a taxelor actuale Serviciile trebuie plătite din bugetul local la termen pentru a nu genera penalități
--	--

Conform art. 305 din OUG 57/2019 bunurile proprietate publică pot fi concesionate de autoritățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri de proprietate publică.

Având în vedere experiența și performanțele dovedite ale Societății Administrator Imobile și Piețe SRL în perioada contractuală anterioară, cadrul legal actual în ceea ce privește realizarea serviciilor de administrare a piețelor publice alimentare și nealimentare, analiza de mai sus detaliată precum și modificările aduse prin Legea 10/2020 cu privire la operatorii furnizori/ prestatori ai serviciilor de administrare a domeniului public și privat, **poate fi luată în considerare oportunitatea privind:**

1. atribuirea directă a concesiunii (delegare directă) piețelor agroalimentare, piețe tip bazar și piață tip talcioc, către societatea SC Administrator Imobile și Piețe SRL, societate deținută integral de Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș;
2. încheierea unui nou contract de concesiune a piețelor municipiului constând în piețe agroalimentare, piețe tip bazar și tip talcioc cu Societatea Comercială SC Administrator Imobile și Piețe SRL, în condițiile OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu următoarele particularități:
 - a) durata contractului va fi de 10 ani , începând cu data atribuirii, urmând ca după expirarea termenului, Municipiul Târgu Mureș să facă analize privind eficiența economică a serviciului, respectiv să schimbe modalitatea de gestiune a serviciilor publice, după caz;
 - b) redevența anuală va fi stabilită:
 - i. pe primii 3 ani identică cu cea din contractul aflat în desfășurare
 - ii. după 3 ani actualizată în funcție de indicatorii financiari din cei 3 ani de activitate

Argumentele care stau la baza **delegării directe** (gestiunii directe) a acestor servicii publice, constau în:

1. Administrator Imobile și Piețe SRL dispune de baza umană și materială necesară pentru desfășurarea serviciilor publice mai sus menționate (utilaje, echipamente, mijloace de transport și personal calificat, cu experiență locală), inclusiv partea de know how
2. Administrator Imobile și Piețe SRL are o vastă experiență în prestarea acestor servicii la nivel local, putând furniza servicii de calitate, adaptate cerințelor locale specifice ale utilizatorilor. De asemenea, în baza experienței la nivel local, societatea poate asigura o administrare eficientă a dotărilor existente.
3. Administrator Imobile și Piețe SRL dispune de un nivel calitativ ridicat al serviciilor care va permite comunității locale să beneficieze și de o calitate ridicată a mediului și implicit a sănătății populației.
4. Furnizarea/ prestarea serviciilor publice va urmări realizarea unui raport calitate/ cost cât mai bun și un echilibru între riscurile și beneficiile asumate.
5. Administrator Imobile și Piețe SRL poate asigura cele mai bune premise pentru îndeplinirea obiectivelor și a parametrilor de performanță, precum și o transparență ridicată a gestiunii serviciilor, fiind în subordinea directă a Consiliului Local, acesta fiind asociatul unic
6. Structura și nivelul taxelor, tarifelor sau prețurilor practicate vor reflecta costul efectiv al prestației, aprobate de Consiliul Local Târgu Mureș și în conformitate cu prevederile legale. Astfel, riscul practicării unor tarife sau taxe nejustificat de mari este semnificativ diminuat.
7. Se asigură menținerea locurilor de muncă pentru tot personalul angajat în cadrul societății

Administrator Imobile și Piețe SRL

Elaborarea documentelor necesare organizării și desfășurării procedurii de atribuire pentru contractul de delegare a gestiunii se va realiza cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice și al concesiunilor de lucrări și de servicii.

Pentru atribuirea contractului de delegare a gestiunii serviciilor de administrare și exploatare a piețelor se aplică, după caz, prevederile Legii nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cele ale Legii nr. 100/2016, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile actelor normative subsecvente emise în aplicarea acestora, cu respectarea cadrului legal național și al Uniunii Europene în domeniul ajutorului de stat și principiului minimeii atingeri aduse concurenței.

CONSULTING *m m t*
a a o
r n o
TÎRGU MUREȘ *k a l*
e g s
12.04.2023 *i e*
i m
n e
g n
t