

**CAIET DE SARCINI
PRIVIND SERVICIUL PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI
SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL
PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ**

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1

Prezentul caiet de sarcini a fost întocmit cu respectarea următoarelor prevederi legislative:

- **Legea nr. 114/1996** republicată cu privire la locuințe, actualizată;
- **Legea nr. 241/2001** pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe;
- **H.G. nr. 955 / 2004** pentru aprobarea reglementărilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;
- **H.G. nr. 1275/2000** pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare, actualizată;
- **H.G. nr. 310/2007** pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului sau unităților administrative teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenții și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome;
- **H.G. nr. 457/2017** privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996;
- **O.U.G. nr. 40/1999** privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, actualizată;
- **O.G. nr. 71/ 2002** privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, modificată și completată;
- **O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul administrativ.

CAPITOLUL II - OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI

Art. 2

Prezentul caiet de sarcini stabilește condițiile de desfășurare a activității operatorului serviciului de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș. Prin acest caiet de sarcini se stabilesc nivelurile de calitate și condițiile tehnice necesare funcționării în condiții de eficiență și siguranță.

Art. 3

Prezentul Caiet de sarcini a fost elaborat spre a servi drept documentație tehnică de referință în vederea stabilirii condițiilor specifice de desfășurare a activității serviciului de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului și conține specificațiile care definesc caracteristicile referitoare la nivelul calitativ, tehnic și de performanță, siguranță în exploatare, precum și sisteme de asigurare a calității.

Art. 4

Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația care stă la baza desfășurării activității serviciului de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât

locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului și constituie ansamblul cerințelor tehnice de bază.

Art. 5

(1) Prezentul caiet de sarcini conține specificațiile tehnice care definesc caracteristicile referitoare la nivelul calitativ, tehnic și de performanță, siguranță în exploatare, precum și sisteme de asigurare a calității, terminologia, condițiile pentru certificarea conformității cu standard, relevanța sau altele asemenea.

(2) Specificațiile tehnice se referă, de asemenea, la algoritmul executării activităților, la verificarea, inspecția și condițiile de recepție a lucrărilor de întreținere și reparații, precum și la alte condiții ce derivă din actele normative și reglementările în legătură cu desfășurarea serviciului.

Art. 6

Termenii utilizați și înțelesul acestora se regăsesc în Regulamentul privind serviciul de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș.

CAPITOLUL III - CONDIȚII ȘI OBIECTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI DE MEDIU PRIVIND EXPLOATAREA FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/STATULUI ROMÂN

SECȚIUNEA 1 - CONDIȚIILE DE FUNCȚIONARE A OPERATORULUI DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/STATULUI ROMÂN

Art. 7

Pentru desfășurarea în condiții bune a serviciului, operatorul va folosi, exploata și conserva întregul patrimoniu, indiferent de regimul juridic al acestuia, în așa fel încât să asigure prestarea serviciului în cele mai bune condiții precum și continuitatea acestuia.

Art. 8

Operatorul va avea în vedere, la exploatarea bunurilor preluate, respectarea legislației în vigoare cu privire la:

- protecția civilă;
- apărarea împotriva incendiilor;
- normele de securitate și sănătate.

Art. 9

Operatorul are obligația de a obține și deține avize, autorizații și licențe, conform legislației în vigoare, care fac obiectul serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în patrimoniul Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului.

Art. 10

Activitățile ce fac obiectul delegării de gestiune se vor desfășura în aria de cuprindere a domeniului public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și pe cele din domeniul privat al statului, aflate în administrarea autorității administrației publice locale, reprezentând întreg fondul locativ și spații cu altă destinație decât locuință, ceea ce nu exclude prestarea de servicii către alți utilizatori, pe principii de eficiență economică, degrevând bugetul local de anumite alocații, sau care să asigure investiții proprii.

SECȚIUNEA 2 - OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI DE MEDIU URMĂRITE

Art. 11

Obiectivele de ordin financiar, economic și de mediu urmărite prin delegarea de gestiune a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului sunt:

- a)** asigurarea unor servicii de calitate pentru beneficiari, persoane fizice sau juridice;
- b)** asigurarea accesului egal și nediscriminatoriu la serviciile furnizate/prestate pentru toți beneficiarii serviciilor;
- c)** promovarea principiilor economiei de piață, asigurarea unui mediu de afaceri concurențial și stimularea competitivității ca mijloc de creștere a eficienței serviciilor;
- d)** reflectarea costului efectiv al prestației în structura și nivelul tarifelor;
- e)** îmbunătățirea condițiilor de viață pentru comunitatea locală;
- f)** atragerea de fonduri pentru lucrări specifice obiectului de activitate al operatorului cărui a s-a delegat serviciul de administrare a domeniului public și privat care face obiectul acestui caiet de sarcini, precum și în vederea finanțării programelor de investiții pentru extinderea, dezvoltarea, reabilitarea și / sau modernizarea bunurilor publice care fac obiectul administrării și exploatării fondului locativ;
- g)** gestionarea activității operatorului pe criterii de competitivitate, după criteriul raport calitate-cost pentru serviciile prestate;
- h)** protecția și conservarea mediului natural și construit;
- i)** protecția și asigurarea igienei și sănătății publice;
- j)** administrarea eficientă a bunurilor aparținând patrimoniului public și privat al Municipiului Târgu Mureș;
- k)** controlul periodic al activității operatorului și promovarea unor măsuri adecvate în cazul în care serviciile publice prestate nu respectă nivelurile de calitate și indicatorii de performanță ai serviciilor.

CAPITOLUL IV - SARCINILE AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE ȘI ALE OPERATORULUI ÎN CEEA CE PRIVEȘTE REALIZAREA SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/STATULUI ROMÂN

SECȚIUNEA 1 - SARCINILE AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE

Art. 12

În exercitarea atribuțiilor ce le revin în domeniul conducerii și controlului serviciului de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului, autoritățile administrației publice locale au inițiativa, adoptă hotărâri sau emit dispoziții, după caz, privitoare la:

- a)** aprobarea programelor de reabilitare, dezvoltare și modernizare a întreg fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință existent, respectiv a programelor privind înființarea, dobândirea sau punerea în valoare a unor noi bunuri proprietate publică și privată din domeniul locativ;
- b)** aprobarea studiilor de fezabilitate și fezabilitate privind înființarea, reabilitarea, extinderea și modernizarea bunurilor publice din domeniul fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință;
- c)** coordonarea proiectării și execuției obiectivelor din cadrul fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință 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;

d) coordonarea și / sau organizarea procedurilor de achiziții publice pentru proiectarea și execuția obiectivelor specifice fondului locativ;

e) stabilirea modalității de gestiune a serviciului de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului, precum și încredințarea administrării bunurilor aparținând fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință operatorului care este însărcinat cu administrarea și exploatarea bunurilor;

f) aprobarea prețurilor și tarifelor pentru serviciile de administrare și exploatare a domeniului public și privat din cadrul fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință.

Art. 13

În exercitarea competențelor și responsabilităților ce le revin potrivit legii, autoritățile administrației publice locale vor urmări cu prioritate:

a) gestionarea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului pe criterii de competitivitate și eficiență economică;

b) promovarea dezvoltării și reabilitării infrastructurii fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință;

c) monitorizarea și controlul sistematic ale activității operatorilor și promovarea unor măsuri adecvate în cazul în care serviciile prestate de aceștia nu respectă nivelurile de servicii și indicatorii de performanță asumați;

d) elaborarea și aprobarea indicatorilor de performanță ai serviciului;

e) medierea conflictelor dintre utilizatori/beneficiari și operatorii prestatori de servicii, la cererea uneia dintre părți.

Art. 14

În cazul gestiunii directe sau delegate, autoritatea administrației publice locale competentă verifică periodic următoarele:

a) nivelurile de calitate a serviciilor furnizate/prestate și aplicarea penalităților prevăzute în contractele de delegare a gestiunii pentru neîndeplinirea acestora;

b) menținerea echilibrului contractual stabilit prin regulamentul serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș/statul român;

c) asigurarea unor relații echidistante și echilibrate între operator și utilizatori;

d) limitele minime și maxime ale profitului operatorului;

e) clauzele de administrare, exploatare, întreținere și predare a bunurilor publice;

f) independența managerială a operatorului față de orice ingerințe ale autorităților și instituțiilor publice, cu respectarea normelor legale și ale reglementărilor locale.

SECȚIUNEA 2 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE AUTORITĂȚII ADMINISTRATIVE PUBLICE LOCALE

Art. 15

Autoritățile administrației publice locale au următoarele drepturi:

a) să stabilească, să ajusteze, să modifice și să aprobe prețurile și tarifele propuse de operator pentru exploatarea fondului locativ;

b) să monitorizeze și să exercite controlul cu privire la prestarea serviciilor de către operator și să ia măsurile necesare în cazul în care operatorul nu asigură indicatorii de performanță și continuitatea serviciilor la care s-a angajat prin contractul de delegare a gestiunii serviciului, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului. Monitorizarea și controlul cu privire la respectarea indicatorilor de performanță și a nivelului serviciului, ajustarea periodică a tarifelor conform legislației pentru exploatarea eficientă și în condiții de siguranță, realizarea investițiilor a reparațiilor, și a reabilitărilor bunurilor aparținând fondului locativ în vederea conservării bunurilor patrimoniale care aparțin domeniului privat Târgu

Mureș;

c) sa hotărască asupra modalităților de utilizare a spațiilor locative și a celor cu altă destinație decât cea de locuință;

d) în cazul unor abateri grave și repetate ale operatorului, autoritatea administrației publice locale poate denunța unilateral contractul de delegare a gestiunii;

e) să verifice modul de respectare și îndeplinire de către operator a obligațiilor contractuale, cu notificarea prealabilă, în condițiile prevăzute în caietul de sarcini și în regulament;

f) de a solicita informații cu privire la nivelul și calitatea serviciului furnizat/prestat și să ia măsurile necesare în cazul în care operatorul nu asigură indicatorii de performanță și continuitatea serviciilor la care s-a angajat prin contractul de delegare a serviciului, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului;

g) de a aproba studiile de fezabilitate privind reabilitarea, extinderea și modernizarea dotărilor aferente serviciului public delegat;

h) de a verifica modul de utilizare a fondului constituit necesar lucrărilor de întreținere, reabilitare și reparații curente pentru fondul locativ care constituie obiectul contractului;

i) de a verifica în teren bunurile din fondul locativ ori de câte ori este nevoie.

Art. 16

Autoritatea administrației publice locale are următoarele atribuții:

a) să asigure funcționarea operatorului de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului, în bune condiții;

b) să adopte hotărârile de reglementare a operatorului de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului;

c) să exercite competențele și responsabilitățile ce le revin potrivit legislației în vigoare, referitoare la operatorul de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului;

d) să adopte politicile și strategiile de dezvoltare pentru operatorul de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului, respectiv a programelor de dezvoltare aferente fondului locativ în integritatea sa.

Art. 17

(1) Autoritatea administrației publice locale are următoarele obligații:

a) să elaboreze, să aprobe documentele necesare organizării și desfășurării procedurilor legale privind stabilirea modalității de gestiune ale serviciului de administrare a fondului locativ;

b) să respecte și să își îndeplinească obligațiile prevăzute în prezentul regulament și caietul de sarcini al serviciului și în contractul de delegare a gestiunii serviciului de administrare a fondului locativ;

c) să păstreze, în condițiile legii, confidențialitatea informațiilor cu privire la activitatea operatorului, altele decât cele publice;

d) să aprobe programul anual de activitate al operatorului, în vederea fundamentării bugetului de venituri și cheltuieli, astfel încât execuția lucrărilor specifice serviciului să se realizeze în limita bugetului aprobat;

e) să faciliteze delegatului autorizarea lucrărilor de reabilitare și investiții a bunurilor patrimoniale care formează fondul locativ, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;

f) să își asume pe perioada derulării contractului de delegare toate responsabilitățile și obligațiile ce decurg din calitatea sa de proprietar.

SECȚIUNEA 3 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE OPERATORULUI

Art. 18

(1) Operatorul de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului are următoarele drepturi:

a) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate, corespunzător cantității și calității acestora;

b) să fundamenteze și să propună autorității administrației publice locale modificarea periodică a prețurilor și a tarifelor, în funcție de influențele intervenite în costurile de operare, precum și de cerințele pieții;

c) să sisteze fumizarea/prestarea serviciului, în condițiile nerespectării prevederilor legale și a hotărârilor administrației publice locale referitoare la administrarea integrală a fondului imobiliar încredințat.

(2) Operatorul care administrează fondul locativ are dreptul de a efectua verificări, în prezența utilizatorilor (chiriașilor), a modului în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea spațiului închiriat.

(3) Constatările făcute cu ocazia verificărilor vor fi consemnate într-un proces verbal de constatare care va fi semnat de administrator, chiriaș și de către un reprezentant al asociației locatarilor (chiriașilor) după caz.

Art. 19

Operatorul serviciului de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului are următoarele obligații:

a) să presteze serviciul public utilizatorilor cu care a încheiat contracte, în conformitate cu clauzele prevăzute în contract;

b) să deservească toți utilizatorii din aria de acoperire, fără discriminare;

c) să respecte indicatorii de performanță stabiliți de autoritatea administrației publice locale în regulamentul serviciului și în contractul de atribuire a gestiunii serviciului;

d) să întocmească planul anual de activitate în vederea fundamentării bugetului de venituri și cheltuieli, să întocmească bugetul aferent planului de activități, să le supună aprobării Consiliului de Administrație al operatorului și ulterior autorității administrației publice locale în calitate de Adunare generală a acționarilor operatorului;

e) să desfășoare și să execute lucrări în limita bugetului aprobat;

f) să furnizeze autorității administrației publice locale informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciului, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

g) să reprezinte interesele proprietarului fondului locativ în raport cu utilizatorii, pe de o parte, dar și cu instituțiile publice;

h) să pună în aplicare metode performante de management, care să conducă la reducerea costurilor de operare, inclusiv prin aplicarea procedurilor concurențiale prevăzute de normele legale în vigoare pentru achizițiile publice de lucrări, bunuri și servicii;

i) să asigure întreținerea și repararea imobilelor aflate în administrarea sa;

j) să fundamenteze anual și să cuprindă în bugetul de venituri și cheltuieli fonduri pentru investiții, reparații curente și lucrări de întreținere, din surse proprii (din valoarea chiriilor încasate) destinate pentru reparațiile imobilelor construcții cu destinația de locuințe care formează fondul locativ și spații cu altă destinație din domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și domeniul privat al statului;

k) să transmită delegatului modificările de patrimoniu apărute în cursul anului, precum și situația bunurilor patrimoniale (cantitativ și valoric), precum și starea de fapt a acestora, la data de 31 decembrie a fiecărui an pentru înregistrarea în contabilitatea acestuia la încetarea contractului de delegare a gestiunii din alte clauze decât termenul, forța majoră, delegatul este obligat să asigure continuitatea prestării activității în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către delegat, dar nu mai mult de 90 zile;

l) să realizeze lucrări de reabilitare, reparații curente și investiții, conform angajamentelor asumate;

m) să trateze bunurile patrimoniale care formează fondul locativ de stat ca și cum ar fi în proprietatea delegatului, conform legislației în vigoare (să reevalueze patrimoniul astfel încât valoarea contabilă să reflecte realitatea valorii de piață a fiecărui imobil construcție cu destinația de locuință și a spațiilor cu altă destinație ce formează fondul locativ).

Art. 20

(1) Atribuțiile operatorului pentru administrarea și exploatarea fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință sunt:

a) asigură administrarea și gestionarea fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în proprietatea Municipiului Târgu Mureș sau în administrarea Municipiului Târgu Mureș, încredințate;

b) pune în aplicare prevederile contractuale, în baza comunicărilor serviciilor specializate din cadrul autorității administrației publice locale și în baza hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Târgu Mureș;

c) participă la elaborarea Rapoartelor de specialitate în vederea întocmirii proiectelor de hotărâri ale autorității administrației publice locale cu privire la specificul obiectului de activitate;

d) urmărește modul de îndeplinire, de către utilizatori, a obligațiilor prevăzute în contracte;

e) transmite compartimentului de specialitate cererile de modificare a contractelor în derulare sau de încheiere a celor noi;

f) ia măsuri pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor legislative privind protecția chiriașilor în cazul utilizatorilor fondului locativ;

g) participă prin reprezentanți la punerea în aplicare a sentințelor și dispozițiilor de evacuare stabilite de instanțele judecătorești competente;

h) comunică autorității administrației publice locale imobilele disponibile și terenurile libere în urma rezilierilor de contracte, în vederea redistribuirii acestora în condițiile legii;

i) asigură arhivarea exemplarului al II-lea al tuturor documentațiilor tehnice pe care le verifică și al căror conținut este cel reglementat de legislația și regulamentele specifice;

j) participă la procesul de inventariere anuală a locuințelor și spațiilor cu altă destinație decât locuință administrate;

k) asigură întocmirea și actualizarea contractelor din evidențele sale;

l) răspunde de aplicarea corectă a actelor legale de reglementare emise;

m) verifică în teren modul de respectare al clauzelor contractelor de închiriere locuințe, spații cu altă destinație decât locuință, sub aspectul respectării destinației stipulate în contract, a păstrării integrității și întreținerii corespunzătoare și informează despre rezultatul verificărilor compartimentul de specialitate;

n) verifică în teren toate sesizările, adresele primite de la cetățeni sau de la alte compartimente din cadrul autorității administrației publice locale ce fac obiectul său de activitate și formulează răspunsurile în termenul prevăzut de lege;

o) participă la predarea amplasamentelor diferitelor obiective, pe baza unor acte normative în domeniu transmise pentru aplicare de către Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș și/sau compartimentul de specialitate din cadrul Municipiului Târgu Mureș;

p) întocmeste Note de constatare, Procese verbale de sigilare, Procese verbale de predare- primire a unităților locative, spațiilor cu altă destinație decât locuință pe care le predă compartimentului de specialitate din cadrul Municipiului Târgu Mureș;

r) participă, la solicitarea compartimentului de specialitate, împreună cu alte organe abilitate, la evacuarea chiriașilor;

s) face propuneri de lucrări de întreținere și reparații ce trebuie executate la spațiile ce aparțin fondului locativ care sunt obligația proprietarului, estimează valoarea acestora și le predă compartimentului de specialitate din cadrul Municipiului Târgu Mureș;

t) răspunde în termen la sesizările și adresele depuse de cetățeni adresate direct sau

care sunt repartizate pentru soluționare de către autoritățile administrației publice locale.

(2) Documentele pentru care se asigură păstrarea confidențialității sunt cele stipulate în legile specifice fiecărei activități.

(3) Operatorul cooperează cu toate celelalte compartimente de specialitate din cadrul autorității administrației publice locale pentru derularea operativă și corespunzătoare a activităților specifice administrării eficiente a bunurilor fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință.

CAPITOLUL VI - CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

SECȚIUNEA 1 - REDEVENȚA

Art. 21

Pentru delegarea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului, operatorul datorează autorității administrației publice locale o redevență, stabilită și aprobată de Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș.

Art. 22

Redevența va fi stabilită prin contract.

SECȚIUNEA 2 - PREȚURI, TARIFE

Art. 23

Nivelul prețurilor și/sau al tarifelor pentru plata administrării fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului se fundamentează pe baza costurilor de operare și exploatare, a costurilor de întreținere și reparații, a amortismentelor aferente capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, a ratelor pentru restituirea creditelor, a dobânzilor aferente împrumuturilor contractate, a obligațiilor ce derivă din contractul de gestiune și include o cotă pentru crearea resurselor necesare dezvoltării și modernizării infrastructurii edilitar-urbane, precum și profitul operatorului.

Art. 24

Aprobarea prețurilor și/sau a tarifelor pentru administrarea fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului se face de către Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș.

Art. 25

Structura și nivelul prețurilor și tarifelor vor fi stabilite astfel încât:

- a) să acopere costul efectiv al furnizării/prestării serviciilor;
- b) să acopere cel puțin sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;
- c) să descurajeze consumul excesiv și risipa;
- d) să încurajeze exploatarea eficientă a serviciilor și protecția mediului;
- e) să încurajeze investițiile de capital;
- f) să respecte autonomia financiară a operatorului.

Art. 26

Prețurile și tarifele avizate trebuie să respecte următoarele cerințe:

- a) asigurarea gestionării serviciilor la nivelurile de calitate și cele prevăzute ale indicatorilor de performanță stabiliți de autoritățile administrației publice locale prin caietele de sarcini, regulamentele serviciilor și prin contractele de gestiune, după caz;
- b) realizarea unui raport calitate/cost cât mai bun pentru serviciile de administrare

furnizate/prestate pe perioada angajată și asigurarea unui echilibru între riscurile și beneficiile asumate de părțile contractante;

c) asigurarea exploatării și întreținerii eficiente a bunurilor aparținând domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, aferente serviciilor de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință încredințat.

Art. 27

Aplicarea de către operator a prețurilor, tarifelor și taxelor astfel aprobate este obligatorie, cu excepția cazurilor în care prin aplicarea procedurilor legale competitive se obțin valori mai mari ale acestora.

SECȚIUNEA 3 - LUCRĂRI DE ÎNTREȚINERE, REPARAȚII CURENTE, CAPITALE SAU DE MODERNIZĂRI ALE IMOBILELOR

Art. 28

(1) Stabilirea necesarului privind lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale și/sau modernizare se va face pe baza informațiilor obținute în urma aplicării unui sistem de monitorizare a tuturor imobilelor din cadrul fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință.

(2) Din punct de vedere tehnic și economic, volumul și costul reparațiilor cresc apreciabil de la lucrările de întreținere (minime) la reparații curente (medii) și la cele capitale (cele mai costisitoare), iar cele trei categorii de lucrări se intercondiționează;

(3) Întârzierea executării lucrărilor de întreținere grăbește executarea reparațiilor curente și mărește volumul și costul lucrărilor de reparații capitale.

Planificarea lucrărilor

Art. 29

Planificarea lucrărilor de întreținere și reparații și/sau modernizări ale fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință se realizează cu respectarea următoarelor principii de bază:

a) evitarea dispersării fondurilor alocate;

b) acordarea priorității în planificarea lucrărilor pentru imobile destinate locuințelor;

c) acordarea priorității în sensul executării în prima urgență a lucrărilor accidentale rezultate ca urmare a calamităților naturale;

d) planificarea executării lucrărilor de întreținere, reparații și/sau modernizări se va face în corelare cu lucrări noi sau de reparații ale utilităților, cu realizarea de racorduri, branșamente, etc.

Programarea lucrărilor

Art. 30

(1) Propunerile privind programele de reparații se întocmesc în funcție de realizările din perioada precedentă celei planificate și de notele de fundamentare elaborate în acest scop.

(2) Programele pentru lucrările de întreținere și reparații cuprind volumele globale și costurile totale cu justificarea prevederilor pe baza avantajelor funcționale, economice și sociale realizabile, precum și evidențierea pierderilor care s-ar produce în lipsa executării lucrărilor respective. Programele anuale pentru aceste lucrări se defalcă din programul de perspectivă în ordinea urgenței de realizat.

(3) Lucrările de reparații capitale se nominalizează separat în programe pentru fiecare obiect, pe bază de indicatori globali.

(4) Lucrări de reparații curente sau de reparații capitale nu se pot propune pentru imobile pentru care s-au executat recent lucrări de reparații curente sau lucrările de reparații capitale, respectiv pentru intervale de timp mai reduse decât durata normală de funcționare, dobândită ca urmare a lucrărilor executate;

(5) Se exceptează de la alin.(4) situațiile în care după efectuarea lucrărilor de reparații curente

sau lucrărilor de reparații capitale, apar elemente neprevăzute care determină intervenții rapide pentru reparații și reabilitare.

(6) În vederea realizării coordonate, integrale și în condiții tehnico-economice corespunzătoare a lucrărilor de construire, reparare, întreținere și/sau modernizare a imobilelor aparținând fondului locativ se vor întocmi programe anuale pentru organizarea execuției.

(7) La baza întocmirii programelor vor sta urgențele și importanța lucrărilor.

Organizarea și execuția lucrărilor

Art. 31

(1) La organizarea execuției lucrărilor se vor avea în vedere următoarele criterii:

a) se va da prioritate reparației imobilelor în stare rea, intens afectate, în ordinea categoriei tehnice a acestora;

b) pentru lucrările de reparații curente sau capitale și/sau modernizări, în cazul unor volume mari de lucrări, se va organiza lucrul în 2 sau 3 schimburi prin prevederea execuției în flux continuu, cu procedee tehnologice cât mai eficiente, utilaje multifuncționale și consumuri de energie reduse.

(2) La stabilirea procedurii și tehnologiei de reparație și/sau modernizare se vor avea în vedere următoarele criterii:

a) tehnologia executării lucrărilor va asigura o cât mai mare productivitate și nivelul calitativ sau nivelul de performanță solicitate prin documentația tehnică;

b) utilajele trebuie să fie adecvate volumelor de lucrări și se va recurge la munca manuală numai în cazul volumelor mici și dispersate;

c) reparația porțiunilor degradate ale imobilelor se va efectua folosind materiale și sisteme constructive similare, soluțiile tehnice fiind stabilite de proiectant de comun acord cu autoritatea contractantă.

(3) Cheltuielile necesare pentru întreținerea și reparația și/sau modernizarea imobilelor se finanțează resurse proprii și de cele prevăzute de legislația în vigoare.

Recepția lucrărilor

Art. 32

(1) Recepția lucrărilor de reparații curente, de reparații capitale, de întreținere și/sau de modernizări se efectuează conform reglementarilor legale, atât pe parcursul realizării obiectivului pentru lucrările ascunse, pe măsura terminării acestora, cât și la terminarea completă a lucrării și după expirarea perioadei de garanție.

(2) Recepția este actul prin care autoritatea contractantă declară că acceptă lucrarea cu sau fără rezerve, și că aceasta poate fi dată în folosință. Prin acest act se certifică faptul că operatorul economic care execută lucrările și-a îndeplinit obligațiile în conformitate cu prevederile contractuale și ale documentației de execuție. Este actul prin care se certifică finalizarea lucrărilor executate în conformitate cu prevederile proiectului tehnic și cu detaliile de execuție.

(3) Recepția se face atât la lucrări noi, cât și la intervenții în timp asupra construcțiilor existente. Recepția se realizează în 2 etape: a) recepția la terminarea lucrărilor; b) recepția finală.

(4) Procesele verbale de recepție la terminarea lucrărilor se difuzează prin grija autorității contractante, Organului administrației publice locale, emitent al autorizației de construcție și Organului administrației financiare locale. Procesele verbale de recepție finală la terminarea lucrărilor se difuzează prin grija autorității contractante, administrației publice locale, emitent al autorizației de construcție și operatorului economic.

(5) Cartea tehnică a construcției se păstrează la autoritatea contractantă pe toata durata existenței construcției. Ea se compune din ansamblul de documente referitoare la proiectare, execuție, recepție, exploatare, întreținere, reparare și urmărire în timp a construcției. Ea se definitivează înainte de recepția finală, se întocmește de către operatorul economic și cuprinde:

a) documentația privind proiectarea;

- b) documentația tehnică privind execuția;
 - c) documentația tehnică privind recepția;
 - d) documentația privind comportarea în timp care se adaugă ulterior cărții tehnice.
- (6) Un exemplar în copie se va preda operatorului care administrează fondul locativ și spații cu altă destinație decât locuință, în baza contractului de gestiune a serviciului de administrare în situația în care lucrările nu sunt executate de către acesta.

SECȚIUNEA 4 REGIMUL INVESTIȚIILOR

Art. 33

Programul lucrărilor de investiții se va aproba anual de către autoritatea administrației publice locale în funcție de necesitățile identificate de către operator și de politica de dezvoltare a municipalității pe această zonă imobiliară.

Art. 34

Finanțarea și realizarea lucrărilor de investiții aferente serviciului de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință se va face cu respectarea legislației în vigoare privind inițierea, fundamentarea, promovarea și aprobarea investițiilor publice, a legislației privind achizițiile publice de lucrări, bunuri și servicii și cu respectarea dispozițiilor legale referitoare la calitatea și disciplina în construcții, urbanism și amenajarea teritoriului.

Art. 35.

Finanțarea lucrărilor de investiții se asigură din următoarele surse:

- a) credite bancare, inteme sau externe,
- b) sprijin nerambursabil obținut prin aranjamente bilateral sau multilateral;
- d) taxe special instituite conform legii;
- e) surse proprii ale operatorului;
- f) alte surse constituite conform legii.

Art. 36

(1) La sfârșitul fiecărei lucrări se vor preda proprietarului bunurile rezultate în vederea înregistrării acestora în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului, inclusiv modificările de valoare aduse acestora conform reglementărilor legale în vigoare.

(2) Bunurile astfel realizate vor fi date spre administrare operatorului în condițiile în care au fost predate și celelalte bunuri la începutul contractului.

Art. 37

La sfârșitul fiecărei lucrări operatorul va comunica proprietarului și ieșirile pentru bunurile din domeniul privat în baza documentelor de scoatere din funcțiune și casare.

CAPITOLUL V - REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE OPERATOR ÎN DERULAREA SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/STATULUI ROMÂN

Art. 38

Categoriile de bunuri utilizate de către operator în derularea serviciului sunt următoarele:

- a) bunuri de retur — sunt bunurile care fac obiectul delegării precum și cele care vor rezulta în urma investițiilor impuse de către autoritatea administrației publice locale și care vor reveni

de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini autorității administrației publice locale la expirarea contractului de delegare, fiind exceptate acele "bunuri care pe perioadă derulării contractului vor fi scoase din funcțiune prin casare cu aprobarea autorității administrației publice locale la propunerea Consiliului de Administrație al operatorului;

b) bunuri de preluare - sunt bunurile care la sfârșitul contractului pot reveni delegantului/concedentului în măsura în care acesta din urma își manifesta intenția de a le prelua, în schimbul unei compensatii;

c) bunuri proprii — sunt bunurile care la expirarea contractului de delegare rămân în proprietatea operatorului .

Art. 39

Pe toata durata de valabilitate a hotărârii de dare în administrare/contractului de delegare, bunurile aparținând domeniului public și privat ce se dau în administrare operatorului, nu pot fi utilizate de către acesta decât în scopul realizării obiectului contractului de gestiune a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflat în domeniul privat al Municipiului Târgu Mureș și în domeniul privat al statului.

CAPITOLUL VI - OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, A SĂNĂTĂȚII PUBLICE ȘI DE SIGURANȚĂ ÎN EXPLOATARE

Art. 40

Toate responsabilitățile privind protecția mediului, a sănătății publice și de siguranță în exploatare ce decurg din executarea serviciului de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului îi revin operatorului.

CAPITOLUL VII

OBLIGATIVITATEA FUNCȚIONĂRII SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ, /STATULUI ROMÂN ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

Art. 41

Operatorul serviciului trebuie să asigure prestarea acestuia în regim de continuitate pentru toți utilizatorii de pe raza Municipiului Târgu Mureș, cu respectarea condițiilor tehnice specifice fiecărei activități pentru administrarea imobilelor din cadrul fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință.

Art. 42

La încetarea contractului de delegare, din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majora, operatorul este obligat să asigure continuitatea prestării serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș, precum și în domeniul privat al statului prin una din modalitățile legale.

Art. 43

Prestarea serviciului se va realiza prin îndeplinirea indicatorilor de performanță ai serviciului anexa la Regulamentul serviciului care vor fi raportați de către operator autorității administrației publice locale și autorității deliberative locale în calitate de Adunare generală a acționarilor.

CAPITOLUL VIII - INTERDICȚIA SUBDELEGĂRII GESTIUNII SERVICIULUI DE

ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREȘ/STATULUI ROMÂN

Art. 44

Cesiunea sau novația contractului de delegare NU este posibilă.

CAPITOLUL IX - CONDIȚII IMPUSE DE EXPLOATARE ÎN SIGURANȚĂ, CONSERVARE A SERVICIULUI DE ADMINISTRARE

Art. 45

(1) Exploatarea serviciului se va realiza în condiții de siguranță cu luarea tuturor măsurilor impuse de legislația în vigoare pentru activitățile specifice serviciului de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință din prezentul caiet de sarcini.

(2) Responsabilitatea privind siguranța prestării serviciului public aparține operatorului.

Art. 46

Operatorul va lua toate măsurile necesare folosirii în condiții optime de conservare a patrimoniului aflat în administrare.

Art. 47

Exploatarea serviciului va avea ca scop prevenirea sau reducerea efectelor negative asupra mediului, precum și a oricărui risc pentru sănătatea populației, pe întreaga durată a hotărârii de dare în administrare/ contractului de gestiune.

Art. 48

Exploatarea serviciului se va face în condițiile impuse de organele de sănătate publică cu luarea tuturor măsurilor impuse de legislația în vigoare aferente activităților din prezentul caiet de sarcini. Responsabilitatea privind sănătatea publică și relația cu autoritățile aparține operatorului serviciului.

Art. 49

Hotărârea de dare în administrare/Contractul de gestiune a/al serviciului încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune prin denunțarea unilaterală de către autoritatea contractantă a autorității administrației publice locale ;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor de către părțile contractante;
- d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunurilor care fac obiectul contractului;
- e) în cazul apariției oricărei alte incapacități legale care să împiedice executarea prezentului contract de delegare.

Art. 50

Transferul activității de la operator se va face numai în cazul în care se constată oportunitatea acestui fapt prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Târgu Mureș cu respectarea prevederilor legale în materie.

Anexă la prezentul caiet de sarcini este inventarul fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație, aflate în domeniul public și privat al Municipiului Târgu Mureș.