

## CAIET DE SARCINI

**privind delegarea gestiunii serviciului public de administrare a domeniului public și privat de interes local – administrarea și exploatarea locurilor publice de desfacere de pe raza municipiului Sfântu Gheorghe**

### CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

**Art. 1.** Prezentul caiet de sarcini conține condițiile de exploatare al serviciului public de administrare a domeniului public și privat de interes local – administrarea locurilor publice de desfacere de pe raza municipiul Sfântu Gheorghe, obiectivele urmărite prin delegarea serviciului public, obligațiile și drepturile părților contractante, regimul juridic al bunurilor folosite în derularea serviciului gestionat, indicatorii de performanță aplicabil în cursul derulării serviciului.

Caietul de sarcini prevede reglementările obligatorii care trebuie respectate pe parcursul îndeplinirii și realizării serviciului public respectiv activități necesare administrării, funcționării, exploatarei locurilor publice de desfacere în municipiul Sfântu Gheorghe.

**Art. 2.** Prezentul Caiet de sarcini este anexă la Contractul de delegare a gestiunii având ca obiect activitatea de administrare și exploatare a locurilor publice de desfacere din municipiul Sfântu Gheorghe.

### CAP. II OBIECTUL DELEGĂRII GESTIUNII

**Art. 3.** Obiectul delegării gestiunii îl constituie dreptul și obligația de a administra și de a exploata infrastructura tehnico-edilitară aferentă serviciului, administrarea, exploatarea, construirea, modernizarea, și întreținerea locurilor publice de desfacere din municipiul Sfântu Gheorghe – piețe agroalimentare și târguri, cu respectarea Regulamentului de organizare și funcționare a locurilor publice de desfacere, anexă la Contractul de delegare.

Delegatul are obligația să asigure păstrarea integrității și protejarea în condiții optime a patrimoniului public încredințat, asigurarea funcționării și întreținerii dotărilor existente.

### CAP. III OBIECTIVELE URMĂRITE

**Art. 4.** Administrarea, exploatarea și gestionarea serviciului trebuie să asigure:

- a) îmbunătățirea calității serviciilor și diversificarea acestora
- b) crearea de locuri de muncă;
- c) satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunității locale, creșterea calității vieții;
- d) administrarea și gestionarea infrastructurii edilitar-urbane aferente serviciului public în interesul comunităților locale;
- e) funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a serviciului public;
- f) ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță ai serviciilor prestate;
- g) crearea, dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aferente serviciului public, în corelare cu planurile și documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului;
- h) protejarea domeniului public și privat și punerea în valoare a acestuia;
- i) protecția și conservarea mediului natural și construit, în conformitate cu regulamentele legale în vigoare;
- j) protecția igienei și sănătății publice, în conformitate cu reglementările specifice în vigoare.

**Art. 5.** Administrarea, exploatarea și gestionarea serviciului trebuie să asigure următoarele obiective de ordin financiar, economic și de mediu:

- a) organizarea și desfășurarea pe principii și criterii concurențiale ale activității prestate;
- b) protejarea autonomiei financiare a societății;
- c) reflectarea costului efectiv al prestației în structura și nivelul tarifului și prețurilor;
- d) ajustarea periodică a prețurilor și tarifelor în cazul modificării semnificative a elementelor de cost;
- e) atragerea de fonduri nerambursabile, pe măsura existenței acestora, pentru lucrări specifice obiectului de activitate al societății căreia i s-a delegat serviciul public de administrare a domeniului public care face obiectul acestui caiet de sarcini;
- f) atragerea de transferuri de la bugetul de stat către bugetul local pentru obiectivele incluse în cadrul unor programe de investiții realizate cu sprijin financiar extern;
- g) corelarea activităților prestate de operator cu programele de dezvoltare economică ale municipiului;
- h) stabilirea strategiei de dezvoltare și funcționare al operatorului, ținând seama de reglementările în vigoare referitoare la asigurarea securității și a igienei publice, etc.
- i) asigurarea unei utilizări prudente și raționale a resurselor;
- j) gestionarea activității operatorului, pe criterii de competitivitate, după criteriul raport cost – calitate pentru serviciile prestate;
- k) promovarea, dezvoltarea și exploatarea domeniului public care intră sub incidența obiectului de activitate al societății;
- l) modernizarea și 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;
- m) elaborarea și aprobarea unor indicatori de performanță cât mai înalți pentru activitatea operatorului.

#### **CAP. IV REGIMUL JURIDIC AL BUNURILOR UTILIZATE DE OPERATOR ÎN DERULAREA SERVICIULUI**

**Art. 6.** Bunurile cu care se realizează serviciile fac parte domeniul public și privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, după cum urmează:

- a) bunuri de retur – bunurile concendentului date în folosință la data semnării contractului, inclusiv investițiile efectuate de operator pe perioada derulării contractului, indiferent de sursa de finanțare. Aceste bunuri revin concendentului fără plată și negrevate de sarcini la expirarea contractului de concesiune. Concendentul pune la dispoziția concesionarului bunurile pe baza Procesului verbal de Predare – Primire, anexă la Contractul de delegare;
- b) bunuri proprii - sunt acele bunuri care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea operatorului. Bunurile proprii sunt acele bunuri care au aparținut operatorului la începutul perioadei de gestiune delegată și au fost utilizate de către acesta pe durata gestiunii, precum și toate bunurile achiziționate de operator pe perioada derulării contractului și bunuri care nu fac parte integrantă din bunurile ce constituie obiectul gestiunii;
- c) bunuri de preluare – aceste bunuri pot include, dar nu se limitează, la sistemul operațional informatic, utilaje, alte dotări care pot fi transferate concendentului după expirarea contractului de concesiune în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua respectivele bunuri în schimbul compensării egale cu valoarea contabilă neamortizată.

**Art. 7.** Condiții de utilizare a bunurilor cu care se realizează serviciile publice concesionate:

- a) Predarea – primirea bunurilor date în concesiune va fi consemnată în procesul-verbal care se va încheia în acest scop, în termen de 10 de zile lucrătoare de la semnarea contractului de delegare;

b) Bunurile proprietate publică și privată date în concesiune sunt supuse inventarierii anuale și se evidențiază distinct, extracontabil la operator;

c) Bunurile nu pot constitui garanții pentru credite bancare;

d) Bunurile realizate în cadrul programelor de investiții de orice fel aparțin domeniului public al Municipiului Sfântu Gheorghe;

e) În desfășurarea activității bunurile din proprietatea municipiului se vor utiliza conform destinației acestora.

#### **CAP. V DURATA DELEGĂRII GESTIUNII**

**Art. 8.** Durata contractului de delegare este de 4 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii.

#### **CAP. VI CONDIȚII DE EXPLOATARE AL SERVICIULUI PUBLIC**

**Art. 9.** Serviciile care vor fi prestate de către operator:

a) administrarea terenurilor cu destinația de locuri publice de desfacere și a mijloacelor fixe aferente situate pe aceste terenuri, astfel încât să fie asigurată capacitatea necesară pentru a permite producătorilor agricoli din zonă și din afara ei să-și vândă marfa asigurând aprovizionarea cu produse agroalimentare a locuitorilor municipiului, respectiv a da posibilitatea comercianților ambulanți pentru a-și vinde marfa pe teritoriul municipiului Sfântu Gheorghe;

b) menținerea curățeniei în aceste locuri, menținerea ordinii și a unui nivel civilizat al comerțului, asigurarea utilităților necesare comercianților și a cumpărătorilor care frecventează aceste locuri, modernizarea continuă a infrastructurii serviciului public și asigurarea unei ambiante arhitecturale corespunzătoare estetic și funcțional.

c) operatorul efectuează pe cheltuiala sa următoarele operațiuni și lucrări:

- asigurarea întregului necesar de materii prime, materiale, apă, energie electrică și termică pentru funcționarea serviciului;

- asigurarea de personal suficient și adecvat desfășurării activităților de relații cu publicul și asigurarea lucrărilor de întreținere;

- asigurarea condițiilor sanitare și de mediu cerute de dispozițiile legale în vigoare;

- asigurarea întreținerii curente și a reparațiilor la mijloacele fixe și obiectele de inventar cu care este dotat precum și a modernizării, extinderii și înlocuirii acestora, în caz de nevoie;

- asigurarea unui sistem informațional vizual adecvat și estetic.

d) prestarea serviciilor se va face pe baza solicitării celor interesați cu plata tarifelor care sunt stabilite în Contractul de delegare. Aceste tarife pot fi modificate prin Hotărâre a Consiliului local în condițiile legii.

#### **CAP. VII PREȚURI ȘI TARIFE**

**Art. 10.** Valoarea estimată a contractului este de 8.500.000 (opt milioane cincisute) de lei, estimată de autoritatea contractantă pe baza cifrei totale de afaceri generată pe durata contractului, fără TVA în schimbul serviciilor care fac obiectul concesiunii, precum și pentru bunurile accesorii acestor servicii.

**Art. 11.** Stabilirea, ajustarea și modificarea prețurilor și tarifelor se vor efectua în conformitate cu procedura de stabilire, modificare sau ajustare a prețurilor și tarifelor specifice serviciilor delegate cu respectarea prevederilor legilor speciale.

**Art. 11.1.** Structura și nivelul prețurilor, tarifelor și taxelor vor fi stabilite astfel încât:

a) să acopere costul efectiv al furnizării/prestării serviciului;

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 serviciului și protecția mediului;

e) să încurajeze investițiile de capital;

f) să respecte autonomia financiară a operatorului.

**Art. 11.2.** Aplicarea de către operator a prețurilor și tarifelor aprobate este obligatorie.

**Art. 11.3.** Prețurile și tarifele avizate trebuie să respecte următoarele cerințe:

a) asigurarea furnizării/prestării serviciilor la nivelurile de calitate și indicatorii de performanță stabiliți prin contractul de concesiune, după caz;

b) realizarea unui raport calitate - cost cât mai bun pentru serviciile 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 delegate.

**Art. 12.** Tarifele serviciilor și activităților necesare realizării serviciilor de administrare locuri publice de desfacere sunt distincte pe tipuri de servicii și activități, și sunt prevăzute în contractul de delegare, astfel:

a) Tarife pentru activitatea de administrare piețe (mese, suprafețe în și sub clădiri etc.);

b) Tarife speciale pentru activitatea de administrare piețe.

**Art. 13.** La propunerea operatorului, tarifele pentru alte tipuri de servicii sau activități care nu au fost prevăzute și care pot să apară în timpul exploatării concesiunii, vor putea fi aplicate după aprobarea acestora de către Consiliul local.

**Art. 14.** Plata utilităților (energie electrică, apă-canal, deșeuri/gunoi) se va face de către operator în baza contractelor pe care acesta este obligat să le încheie cu furnizorii.

## **CAP. VIII DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **A) DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE OPERATORULUI**

**Art. 15.** Operatorul are următoarele drepturi:

a) să încaseze contravaloarea serviciilor și activităților prestate corespunzător cantității și calității acestora în baza tarifelor aprobate de Consiliul Local;

b) să propună autorităților publice locale ajustarea periodică a prețurilor și tarifelor în condițiile legii.

**Art. 16.** Operatorul are următoarele obligații:

a) să asigure continuitatea desfășurării serviciilor și activităților de administrare a locurilor publice de desfacere, prestarea serviciilor de calitate tuturor utilizatorilor cu care a încheiat contracte, convenții, creându-le condițiile necesare pentru desfășurarea unui comerț prevăzut de legislația în vigoare și clauzele contractuale;

b) deservirea tuturor operatorilor din aria de acoperire fără niciun fel de discriminare;

c) să respecte indicatorii de performanță stabiliți de concedent - Consiliul local al municipiului Sfântu Gheorghe;

d) să furnizeze autorității locale informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciilor, în conformitate cu clauzele contractului de delegare a gestiunii și cu prevederile legale în vigoare;

e) să asigure finanțarea pregătirii și perfecționării profesionale a propriilor salariați;

f) punerea în aplicare a metodelor performante de management care să conducă la reducerea costurilor, la utilizarea eficientă a spațiilor comerciale și a locurilor de vânzare, precum și la creșterea calității serviciului;

g) pe întreaga durată a contractului operatorul este singurul responsabil față de terți pentru consecințele actelor personalului care prestează serviciul contractat;

h) operatorului i se interzice să subcontracteze total sau parțial prezentul serviciu public, fără să fie în prealabil autorizat în mod expres de Consiliul Local. În cazul subcontractării autorizate el rămâne solidar răspunzător cu subcontractantul privind perfectă îndeplinire a tuturor clauzelor și condițiilor prezentului Caiet de sarcini;

i) în caz de întrerupere a serviciului, fie ea și parțială, operatorul trebuie să preavizeze Consiliul Local cu cel puțin 10 zile înainte și să ia de comun acord cu acesta măsurile ce se impun;

j) operatorul va elabora și va supune aprobării Consiliului Local până la 31 decembrie al fiecărui an un program anual minimal pentru anul următor al lucrărilor de reparații și înlocuiri, modernizări, extinderi, cu propuneri privind modul de finanțare și se obligă să execute lucrările prevăzute în program.

În cazul finanțării comune, Consiliul Local va hotări cu privire la:

- modul de pregătire a documentațiilor, de promovare și finanțare a acestora;
- atribuirea către operator a lucrărilor sau contractarea acestora cu terți;
- sarcinile operatorului în legătură cu urmărirea lucrărilor, recepția acestora și modul de preluare în exploatare;

- în toate cazurile, operatorul trebuie să fie consultat și să-și dea avizul pe documentațiile de proiectare, să aibă acces pe șantier și să poată controla modul de execuție a lucrărilor, să facă parte din comisiile de recepție și să reprezinte interesele Consiliului Local față de constructori în perioada de garanție;

k) afișării în locuri vizibile a Regulamentului de funcționare și administrare a locurilor publice de desfacere, a programului de funcționare a locurilor publice de desfacere și urmărirea respectării întocmai a acestora;

l) afișarea în locuri vizibile a tarifelor serviciilor practicate;

m) în cazul rezilierii unilaterale de către autoritatea contractantă a contractului de delegare a gestiunii din vina exclusivă al operatorului, acesta este obligat să asigure continuitatea obiectului concesiunii până la finalizarea de către autoritatea competentă a unei noi proceduri de delegare de gestiune;

n) operatorul are obligația să asigure păstrarea integrității, protejarea, administrarea și gestionarea în condiții optime a patrimoniului public încredințat, asigurarea funcționării și întreținerii dotărilor existente;

o) operatorul răspunde pentru realizarea la timp a lucrărilor de întreținere și reparații curente ale construcțiilor, a platformelor, a instalațiilor de utilitate publică din incinta locurilor publice de desfacere;

p) operatorul are obligația să achite redevența la termenele și în condițiile stabilite în contractul de delegare;

q) lucrările de dezinsecție, dezinsecție și deratizare se vor executa doar de către operatori autorizați;

r) operatorul trebuie să respecte obligațiile privind protecția mediului, care decurg direct din prestarea serviciului public de administrare a locurilor publice de desfacere.

### **DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE AUTORITĂȚII PUBLICE**

**Art. 17. Municipiul Sfântu Gheorghe** are următoarele drepturi:

a) să aprobe/respingă stabilirea, ajustarea sau, după caz, modificarea tarifelor serviciilor;

b) să monitorizeze și să exercite controlul cu privire la prestarea serviciilor, și să ia măsurile necesare în cazul în care concesionarul nu asigură indicatorii de performanță și continuitatea serviciilor pentru care s-a obligat;

c) să sancționeze concesionarul în cazul în care acesta nu respectă prevederile caietului de sarcini;

d) să rezilieze unilateral contractele de delegare a gestiunii serviciilor.

**Art. 18. Municipiul Sfântu Gheorghe** are următoarele obligații:

a) să aprobe/respingă programele de reabilitare, extindere și modernizare precum și obiectivele noi de investiții propuse de operator;

b) de a controla și monitoriza modul de respectare și de îndeplinire de către operator a obligațiilor contractuale asumate:

- cantitatea serviciilor prestate de către concesionar

- respectarea indicatorilor de performanță stabiliți

- modul de administrare, exploatare, întreținere și menținere în funcțiune, dezvoltare și/sau modernizare a infrastructurii edilitar-urbane încredințate prin contractul de delegare gestiunii;

c) să inventarieze și să țină evidența bunurilor delegate;

d) să participe în vederea finanțării lucrărilor mari de întreținere, înlocuire, modernizare și extindere cu cote parte sau prin garanții prin mecanismele financiare specifice, prin transferuri de la bugetul local sau cel de stat.

#### **CAP. IX REDEVENȚA**

**Art. 19.** (1) În schimbul delegării serviciului public operatorul datorează începând cu data intrării în vigoare al contractului, o redevență egală cu minim. 4 % din valoarea totală a încasărilor în legătură cu activitățile delegate.

(2) Redevența se facturează de către concedent până la data de 30 ale lunii următoare fiecărui trimestru în baza situațiilor încasarilor depuse de concesionar până la data de 10 a lunii următoare fiecărui trimestru.

**Art. 20.** Redevența poate fi utilizată în întregime sau parțial pentru realizarea de investiții de către concesionar cu acordul concedentului în baza unui plan de investiții aprobat de ambele părți.

#### **CAP. X FINANȚAREA ȘI REALIZAREA INVESTIȚIILOR**

**Art. 21.** Finanțarea și realizarea investițiilor aferente gestionării, administrării și exploatării obiectivului gestiunii indirecte se fac cu respectarea legislației în vigoare privind inițierea, fundamentarea, promovarea și aprobarea investițiilor publice, în temeiul următoarelor principii:

- a) promovarea rentabilității și eficienței economice;
- b) utilizarea veniturilor realizate din prestarea serviciilor pentru dezvoltarea acestora și a infrastructurilor tehnico – edilitare aferente;
- c) crearea mijloacelor financiare necesare în vederea funcționării serviciilor;
- d) respectarea dispozițiilor legale referitoare la calitatea și disciplina în construcții, urbanism;

**Art. 22.** Finanțarea cheltuielilor de capital pentru realizarea investițiilor, se asigură din următoarele surse:

- a) fonduri proprii ale operatorului:
  - o închirieri locuri de vânzare, terenuri, mese,
  - o închirieri spații comerciale, suprafețe în clădiri, boxe, hale,
  - o închirieri aparate de măsură și control, vitrine etc.
  - o închirieri platouri pentru comercializarea anumitor produse
  - o din alte prestări de servicii
- b) fonduri alocate de la bugetul local;
- c) fonduri nerambursabile obținute prin aranjamente bilaterale sau multilaterale;
- d) finanțări de la bugetul de stat, în condițiile legii;
- e) alte surse, constituite potrivit legii.

#### **CAP. XI PROGRAMUL DE ÎNTREȚINERE, REPARAȚII, MODERNIZĂRI ȘI INVESTIȚII**

**Art. 23.** Programul anual de întreținere, reparații, modernizări este întocmit anual de operator, programul de investiții ale infrastructurii din redevență este întocmit anual de operator împreună cu Consiliul Local.

#### **CAP XII. RISCUL**

**Art. 24.** Riscul de exploatare este preluat integral de concesionar. Acesta se obliga să-și asume toate riscurile organizarii activitatii serviciului precum și răspunderea asupra desfășurării activităților ce fac obiectul concesiunii.

Riscul de operare este riscul care îndeplinește, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- a) este generat de evenimente care nu se află sub controlul părților la contractul de concesiune;
- b) implică expunerea la fluctuațiile pieței;
- c) ca efect al asumării riscului de operare, concesionarului nu i se garantează, în condiții normale de exploatare, recuperarea costurilor investițiilor efectuate și a costurilor în legătură cu exploatarea lucrărilor sau a serviciilor.

Riscul de operare poate consta în:

a) fie riscul de cerere - riscul privind cererea reaăa pentru serviciile care fac obiectul concesiunii de servicii;

b) fie riscul de ofertă - riscul legat de furnizarea serviciilor care fac obiectul concesiunii , în special riscul că furnizarea serviciilor nu va corespunde cererii;

c) fie ambele riscuri, de cerere și de ofertă.

### **CAP. XIII EVALUAREA INDICATORILOR DE PERFORMANȚĂ**

**Art. 25.** Indicatorii de performanță stabilesc condițiile ce trebuie respectate de operator în asigurarea serviciului public delegat, având în vedere:

- continuitatea din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- adaptarea permanentă la cerințele utilizatorilor;
- excluderea oricărei discriminări privind accesul la serviciul delegat.

### **CAP. XIV. PROCEDURA DE ATRIBUIRE**

**Art. 26.** Concesionarea serviciului public de administrare a locurilor publice de desfacere în municipiul Sfântu Gheorghe se va face prin atribuire directă către Urban Locato SRL, conform art. 36 din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și servicii, cu modificările și completările ulterioare.

### **CAP. XV DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 27.** Încetarea delegării de gestiune se face în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite prin contractul de delegare, dacă părțile nu convin, în scris, la prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către operator sau ca urmare a constatării unor abateri ale operatorului, prin reziliere unilaterală din partea beneficiarului;

c) contractul este reziliat de drept în cazul în care operatorul de servicii publice este declarat în faliment sau insolvență.

**Art. 28.** Prevederile prezentului caiet de sarcini sunt obligatorii pentru operatorul economic.

**Art. 29.** Caietul de sarcini alături de Regulamentul Serviciului vor fi anexe la Contractul de delegare a gestiunii a serviciului public de administrare a locurilor publice de desfacere și fac parte integrantă din documentația necesară desfășurării activităților de realizare a serviciului public și constituie ansamblul cerințelor tehnice de bază.