



# MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

## CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

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

### HOTĂRÂREA NR. 111

din 18 mai 2018

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

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință extraordinară,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## H O T Ă R Ă Ș T E:

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

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

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

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

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

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

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

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



# MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

## CONSILIUL LOCAL

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Toth Tivadar



Contrasemnează/Avizat pentru legalitate

SECRETAR,  
Bizo Anca

(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)

Prezenta s-a difuzat astfel:

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

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

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

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

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

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

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

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

*a) gestiune directă;*

*b) gestiune indirectă sau gestiune delegată. (2) Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public și privat se face prin hotărâri ale consiliilor locale comunale, orașenești, municipale, ale sectoarelor municipiului București, ale consiliilor județene și/sau ale Consiliului General al Municipiului București, după caz, în funcție de specificul, volumul și natura bunurilor proprietate publică și privată, de interesele actuale și de perspectivă ale unității administrativ-teritoriale, precum și de numărul și mărimea localităților componente.*

*(3) Indiferent de forma de gestiune adoptată, activitățile specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat se organizează și se desfășoară pe baza unui caiet de sarcini și a unui regulament de serviciu, prin care se stabilesc nivelurile de calitate și indicatorii de performanță ai serviciilor, condițiile tehnice, raporturile operator-utilizatori, precum și modul de tarifare, facturare și încasare a contravalorii serviciilor furnizate/prestate.*

*(4) Caietul de sarcini și regulamentul de serviciu se elaborează și se aprobă de consiliile locale ale comunelor, orașelor, municipiilor și sectoarelor municipiului București, consiliile județene și/sau de Consiliul General al Municipiului București în conformitate cu regulamentul-cadru al serviciilor de administrare a domeniului public și privat, aprobat prin hotărâre a Guvernului."*

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

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

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

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

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

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

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

### 1.1 Starea actuală a serviciului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

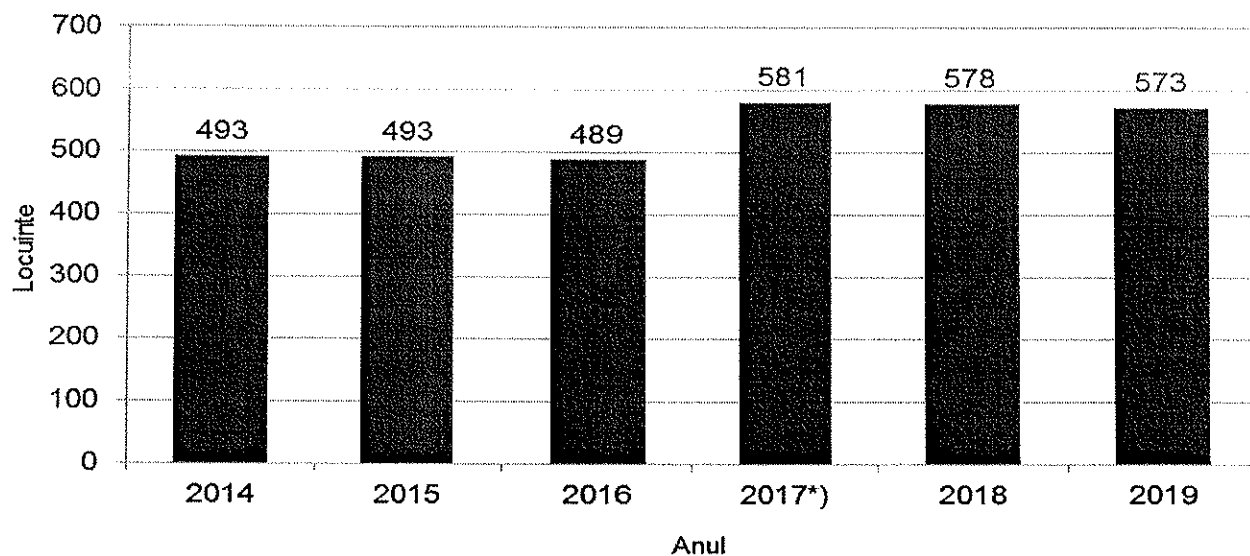
- Asigurarea unei permanente creșteri a îmbunătățirii eficienței comunicării cu clienții;
- Asigurarea conservării și administrării eficiente a locuințelor/spațiilor cu altă destinație decât locuință concesionate;
- Asigurarea urmăririi analitice a creanțelor aferente contractelor de închiriere încheiate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

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

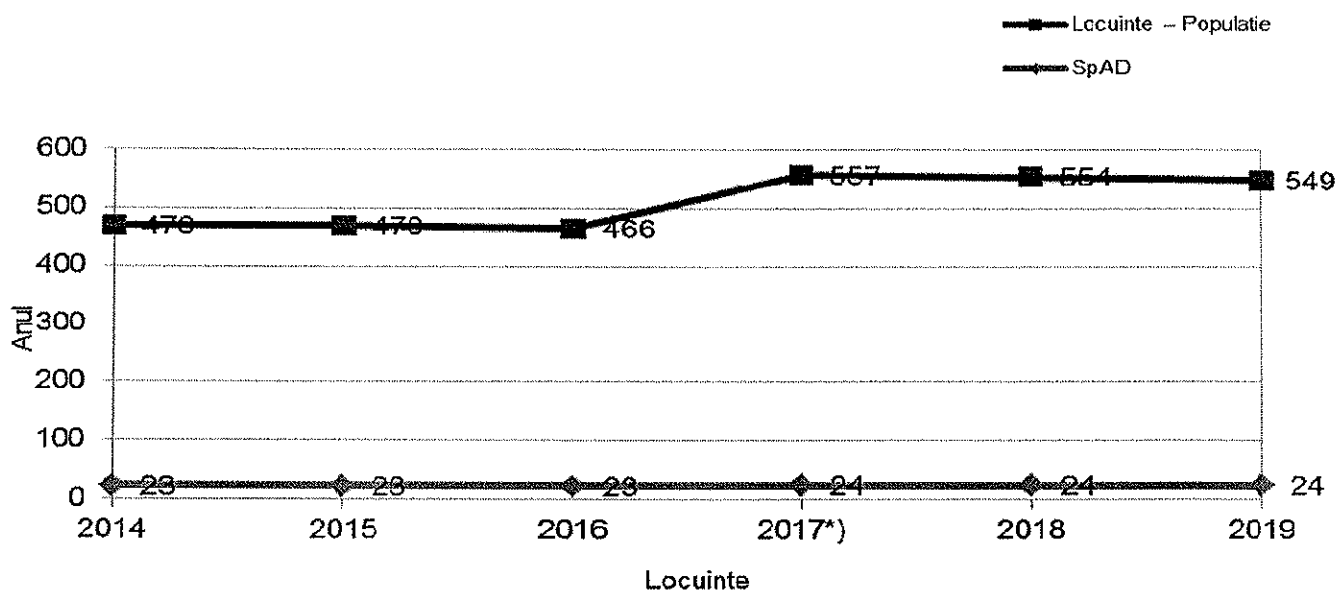
În prezent, administratorul locuințelor și a spațiilor cu altă destinație decât locuințe, administrează și întreține în temeiul *Contractului de concesiune nr. 3264/27.04.1998 pentru administrarea și întreținerea fondului locativ de stat din Municipiul Sighișoara*, un număr de **557 locuințe din fondul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

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

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



### Evoluția numărului de locuințe pe categorii



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

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

### 1.1.1. Activitatea de întreținere și reparații

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

Tabel 1.

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

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

### 1.1.2. Investiții necesare

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

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

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

## 1.2 Infrastructura care urmează a fi dată în administrare și exploatare

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

Fondul de locuințe este compus din:

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

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



### 1.3 Descrierea activităților pentru care se face delegarea de gestiune

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

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

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

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

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

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

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

### 2.1 Motive de ordin economico-financiar

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

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

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

## 2.2 Motive de ordin social

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

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

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

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

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

## 2.3 Motive de mediu

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Cadrul legislativ aplicabil**

#### **1. Legislație primară**

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

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

## **2. Legislație secundară**

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

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

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

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

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

### **3. Legislație europeană**

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

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

#### **Transpuse în legislația națională prin:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*”(2) Consiliul local are următoarele atribuții principale:*

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

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

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

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

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

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

*d) atribuții privind gestionarea serviciilor furnizate către cetățeni;*

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

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

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

*19. alte servicii publice stabilite prin lege."*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*" SECȚIUNEA a 10-a*

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

*ART. 36*

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....

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

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

## **5. Durata estimată a contractului de delegare**

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

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

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

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

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

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

## **6. Nivelul redevenței**

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

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

”[...]

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

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

BR = VLP - Cota ANL - Cota AP

unde:

BR = baza de calcul a redevenței lunare;

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

Cota ANL = cota din chiria facturată lunar

Cota AP = cota din chiria facturată lunar

Plata redevenței se face semestrial astfel:

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

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

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

#### **7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de încheiere a contractului**

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

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

Procedura aplicabilă va respecta reglementările în vigoare.

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

Indiferent de forma de gestiune adoptată, activitățile specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat se organizează și se desfășoară pe baza unui caiet de sarcini și a unui regulament de serviciu, prin care se stabilesc nivelurile de calitate și indicatorii de performanță ai serviciilor, condițiile tehnice, raporturile operator-utilizatori, precum și modul de tarifare, facturare și încasare a contravalorii serviciilor furnizate/prestate (art 10 alin. (3)).

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

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

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

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

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

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

	local având ca obiect înființarea, organizarea și exploatarea unor servicii de întreținere, reparații curente și reabilitare a fondului locativ aflat în proprietatea UAT-urilor				
Forță majoră	Evenimentele de forță majoră vor fi definite în ROF-ul serviciului sau contractul de delegare după caz.	In cazul manifestării unui eveniment de forță majoră pot apărea anumite sistări temporare în prestarea serviciului.		x	
<b>RISCURILE LEGATE DE PERFORMANȚELE OPERATORULUI ÎN PRESTAREA SERVICIULUI</b>					
Costuri unitare supraevaluate	Neutilizarea unor limite maxime de costuri unitare pe tipuri de operațiuni.	Creșterea costurilor unitare ce rezultă în creșterea costurilor totale ale operatorului.			x
Lipsa definirii și delimitării clare a activităților din cadrul serviciului	În cadrul serviciului de utilitate publică lucrările sau operațiunile realizate nu sunt clar definite și descrise, în vederea delimitării acestora.	Alocarea arbitrară a costurilor pe activități	x		
Externalizarea activităților din cadrul serviciului de utilitate publică	Eventuala externalizare a unor activități din cadrul serviciului de utilitate publică pot produce implicații majore dacă nu sunt fundamentate pe baza de strategii, politici, calcule de eficiență și de economicitate sau studii comparative.	Externalizarea anumitor activități fără o fundamentare riguroasă poate duce la creșterea costurilor sau scăderea calității serviciului.			x
Creșterea	Lipsa unor politici și	Creșterea costurilor			x

costurilor ca urmare a subcontractării intermediarilor	strategii clare privind contractarea și aprovizionarea cu materiale de la producători direcți și limitarea intermediarilor prin restricționarea subcontractării.	operatorului.			
Decontarea din bugetul local a unor prețuri supraevaluate și mărite artificial	Acest fapt este consecința lipsei concurenței reale între firmele participante la procesul de achiziție publică, a subcontractării lucrărilor și a serviciilor, existența unor verigi intermediare între beneficiar și producători.	Utilizarea inefficientă a fondurilor bugetului local ca rezultat a costurilor ridicate al operatorului în condițiile în care serviciul public nu se autofinanțează.		x	

## 9. Concluzii

Având în vedere cele mai sus enumerate, apreciem faptul că, gestiunea indirectă a serviciului precizat, se poate face fără a se publica anunțul privind delegarea serviciului pe SEAP, fără licitație publică, în temeiul art. 36 din Legea 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii și a următoarelor texte de lege enumerate în continuare, pe care le invocăm în sprijinul susținerilor noastre:

- Constituția României TITLUL VI, art. 148

(2) *Ca urmare a aderării, prevederile tratatelor constitutive ale Uniunii Europene, precum și celelalte reglementări comunitare cu caracter obligatoriu, au prioritate față de dispozițiile contrare din legile interne, cu respectarea prevederilor actului de aderare.*

(3) *Prevederile alineatelor (1) și (2) se aplică, în mod corespunzător, și pentru aderarea la actele de revizuire a tratatelor constitutive ale Uniunii Europene.*

(4) *Parlamentul, Președintele României, Guvernul și autoritatea judecătorească garantează aducerea la îndeplinire a obligațiilor rezultate din actul aderării și din prevederile alineatului (2).*

Rezultă că pentru a fi încredințat direct de către Consiliul Local al Municipiului Sighișoara contractul de delegare a serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, fără a se publica anunțul privind delegarea serviciului pe SEAP și fără licitație publică, **operatorul către care se încredințează serviciul trebuie să îndeplinească CONCOMITENT următoarele condiții:**



1. S.C. Apă Termic Transport S.A. să fie o societate înființată în conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 - condiție îndeplinită;
2. S.C. Apă Termic Transport S.A. să desfășoare exclusiv activități din sfera furnizării/prestării serviciilor de administrare a domeniului public și privat al UAT- ului, destinate satisfacerii nevoilor de interes public general, pe raza de competență a Municipiului Sighișoara - condiție îndeplinită;
3. Consiliul Local al Municipiului Sighișoara să exercite asupra S.C Apă Termic Transport S.A. un control similar celui pe care îl exercită asupra propriilor departamente sau servicii – condiție îndeplinită;
4. Mai mult de 80% din activitățile S.C. Apă Termic Transport S.A. să fie efectuate în vederea îndeplinirii sarcinilor care îi sunt încredințate de către Consiliul Local al Municipiului Sighișoara care o controlează sau de către alte persoane juridice controlate de consiliul local al municipiului Sighișoara - condiție îndeplinită;
5. Să nu existe participare privată la capitalul social al societății, acesta fiind deținut în totalitate de Consiliul Local al Municipiului Sighișoara - condiție îndeplinită.

În concluzie, sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru delegare prin atribuire directă a serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului.

De asemenea, considerăm că avantajele de natură economică, socială, de mediu sunt suficiente pentru realizarea serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului și recomandăm delegarea gestiunii acestuia, către S.C Apă Termic Transport S.A., societate care își va asuma în totalitate responsabilitatea realizării serviciului în condiții de profitabilitate, asigurând creșterea continuă a satisfacției utilizatorilor.

Arhitect Sef,  
Adina Gabriela Popescu



Direcția Administrarea Patrimoniului,  
Director, Carmen Morar



**REGULAMENTUL**  
**SERVICIULUI DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ**  
**DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ, AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI**  
**SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

**CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE**

**Art. 1**

(1) Prezentul Regulament stabilește cadrul juridic unitar privind desfășurarea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, definind modalitățile și condițiile cadru ce trebuie îndeplinite pentru asigurarea serviciului, indicatorii de performanță, condițiile tehnice, raporturile dintre operator, utilizator și autoritatea administrației publice locale, în conformitate cu prevederile:

- Hotărârea Guvernului nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementarilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- alte reglementări în domeniu.

(2) Prevederile prezentului Regulament se aplică pentru serviciul public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, înființat și organizat de autoritatea administrației publice locale, pentru satisfacerea nevoilor populației, ale instituțiilor publice și ale agenților economici din aria administrativ-teritorială a localității.

**Art. 2**

(1) Serviciul public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, este parte a serviciului public de administrare a domeniului privat de interes local și cuprinde activități edilitare și de interes public.

(2) Fondul locativ are două componente în structura sa

- fondul locativ (locuințe) și
- spații cu altă destinație decât cea de locuință.

**Art. 3**

Condițiile tehnice și indicatorii de performanță prevăzuți în prezentul Regulament au un caracter minimal. Consiliul Local al Municipiului Sighișoara - ca organ deliberativ - poate aproba și alți indicatori de performanță sau condiții tehnice pentru serviciul de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, pe baza unor studii de specialitate.

#### Art. 4

Serviciul public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, având ca obiect de activitate fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, se organizează și funcționează cu respectarea prevederilor legale în vigoare, privind administrația publică locală și cu respectarea principiilor:

- a) autonomiei locale;
- b) descentralizării serviciilor publice;
- d) responsabilității și legalității;
- e) asocierii intercomunitare;
- f) dezvoltării durabile și corelării cerințelor cu resursele;
- g) protecției și conservării mediului natural și construit;
- h) asigurării igienei și sănătății populației;
- i) administrării eficiente a bunurilor din proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale;
- j) participării și consultării cetățenilor;
- k) liberului acces la informațiile privind serviciile publice.

#### Art. 5

Prezentul Regulament este elaborat în conformitate cu următoarele prevederi legale:

- Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 241/2001 pentru aprobarea O.U.G nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și pentru stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului 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 ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 privind Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 955/2004 privind aprobarea reglementarilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;
- Hotărârea Guvernului nr. 457/2017 privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1.275/2000;
- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările

ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 9/1998 privind reorganizarea R.A.G.C.LT.U.P. Sighișoara prin care se aprobă înființarea S.C. Apă Termic Transport S.A.;
- Contractul de concesiune nr. 3264 din 27.04.1998 pentru administrarea și întreținerea fondului locativ de stat din Municipiul Sighișoara;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 5/2003 privind vânzarea locuințelor aflate în proprietatea Consiliului Local;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 69/2003 privind administrarea blocurilor finanțate prin A.N.L.;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 56/2013 privind prelungirea Contractelor de concesiune încheiate între Consiliul Local al Municipiului Sighișoara și S.C. Apă Termic Transport S.A. Sighișoara, precum și prelungirea contractelor de închiriere, al căror termen expiră la data de 01.05.2013;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 137/2014 privind mandatarea S.C. Apă Termic Transport S.A. în vederea vânzării locuințelor din blocurile finanțate și construite în municipiul Sighișoara prin A.N.L.;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 97/2016 pentru aprobarea Regulamentului privind cadrul modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L., administrarea exploatarea și închirierea acestora în Municipiul Sighișoara;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 20/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor din fondul locativ, administrarea, exploatarea și închirierea acestora în Municipiul Sighișoara.

## CAPITOLUL II – DEFINIȚII

### Art. 6

Pentru definirea obiectului prezentului regulament se folosesc următorii termeni:

- a) **autoritatea administrației publice locale** - Consiliul Local al Municipiului Sighișoara și Primăria Municipiului Sighișoara;
- b) **fond locativ** - ansamblul construcțiilor alcătuite din una sau mai multe camere de locuit cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;
- c) **spații cu altă destinație decât cea de locuință** - spații în care se desfășoară activități economice, sociale, culturale, etc. (spații comerciale, spații pentru prestări servicii, sedii bănci, etc.);
- d) **domeniul privat al unității administrativ-teritoriale** - totalitatea bunurilor mobile și imobile intrate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale prin modalitățile prevăzute de lege și care nu fac parte din domeniul public al acestora;
- e) **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 de interes public local ori județean și care nu au fost declarate prin lege bunuri

de uz sau de interes public național;

f) *domeniul privat al statului* - totalitatea bunurilor mobile și imobile aflate în proprietatea statului și care nu fac parte din domeniul public al acestuia, asupra acestor bunuri statul având un drept de proprietate privat;

j) *indicatori de performanță* - parametrii măsurabili ai serviciilor prestate utilizatorului, care trebuie realizați de operator la anumite termene și în anumite condiții, și care se regăsesc și în caietul de sarcini;

k) *operator* - persoana juridică ce prestează serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, desemnat în urma procedurilor legale;

l) *infrastructura edilitar-urbană* - ansamblul bunurilor mobile și imobile dobândite potrivit legii, constând în 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;

m) *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 locuit pentru comunitățile locale;

n) *servicii de administrare a domeniului privat* - totalitatea acțiunilor și activităților edilitar-gospodărești prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, altele decât cele date, potrivit legii, în administrarea altor servicii publice locale;

## Art. 7

De asemenea, în prezentul Regulament sunt utilizați următorii termeni:

*Locuință* - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

*Locuință convenabilă* - locuință care prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale;

*Locuință socială* - locuința care se atribuie cu chirie subvenționată unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței;

*Locuință de serviciu* - locuința destinată funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;

*Locuință de intervenție* - locuința destinată cazării personalului unităților economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența în caz de urgență în cadrul respectivelor unități economice sau bugetare;

*Locuință de necesitate* - locuința destinată cazării temporare a persoanelor și familiilor ale căror locuințe au devenit inutilizabile în urma unor catastrofe naturale sau accidente sau ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de reabilitare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari;

*Locuință de sprijin* - locuință cu o suprafață utilă de cel mult 100 mp, care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii care au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuințele proprietate personală, în urma neachitării obligațiilor contractuale prevăzute în contracte de credit ipotecar, și a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea

unei locuințe în condițiile pieței;

**Locuință de protocol** - locuință destinată utilizării de către persoanele care sunt alese în unele funcții ori demnități publice, exclusiv pe durata exercitării acestora;

**Casă de vacanță** - locuință ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii ;

**Locuință cu condiții improprii** - locuință improvizată sau construcția cu destinația de locuință care nu îndeplinește cerințele minimale de locuit, astfel cum sunt prevăzute în Anexa 1 lit.a) din locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

**Condominiu** - imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, dintre care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmește o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spalii cu altă destinație, după caz.

Constituie condominiu:

- un corp de clădire multietajat sau, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări din cadrul acestuia;

- un ansamblu rezidențial format din locuințe și construcții cu altă destinație, individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care proprietățile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forțată și perpetuă.

**Unitate individuală** - Unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit și/sau spații cu altă destinație situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie.

În cazul în care accesul la unitatea funcțională sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta trebuie să fie asigurat printr-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și înscrise în cartea funciară.

**Închirierea locuințelor** se face pe baza acordului dintre proprietar și chiriaș, consemnată prin contract scris.

**A.N.L.- Agenția Națională pentru Locuințe** - instituție de interes public din structura Ministerului Dezvoltării Regionale, Administrației Publice și Fondurilor Europene cu personalitate juridică de coordonare a unor resurse de finanțare în domeniul construcției de locuințe;

**Tineri** - sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite, destinate închirierii;

**Familie** - prin familie se înțelege soțul, soția, copiii și părinții soților, care locuiesc și gospodăresc împreună, în sensul prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- familia este compusă din soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea soțului/soției, dacă persoanele aflate în întreținere nu realizează venituri, în sensul prevederilor Legii nr. 152/1998

**Persoană marginalizată** - persoană care beneficiază de venit minim garantat, sau face parte dintr-o familie beneficiară de venit minim garantat în condițiile Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat și se află în una din următoarele situații:

- a) nu are loc de muncă;
- b) nu are locuință în proprietate;
- c) locuiește în condiții improprii;
- d) are unul sau mai mulți copii în întreținere sau face parte dintr-o familie cu mulți copii în întreținere;
- e) este o persoană vărsnică fără susținători legali;
- f) are în întreținere o persoană încadrată în categoria persoanelor cu handicap grav, accentuat ori

invaliditate de gradul I sau II;

g) a executat o pedeapsă de privare de libertate.

**Personă vârstnică** - persoană care a împlinit vârsta de pensionare stabilită prin lege.

**Copil** - copilul provenit din căsătoria soților, copilul unuia dintre soți, copilul adoptat, precum și copilul încredințat unuia sau ambilor soți, dat în plasament familial sau pentru care s-a instituit tutela sau curatela.

**Persoană singură** - persoana care a împlinit vârsta de 18 ani, locuiește și se gospodărește singură.

**Familie monoparentală** - este familia formată din persoana singură și copiii în vârstă de până la 18 ani aflați în întreținere și care locuiesc împreună cu aceasta.

**Comisia socială de analiză** - comisie numită prin Dispoziția primarului, formată din funcționari și specialiști din compartimentele cu atribuțiuni în domeniile administrativ, social și juridic precum și consilieri locali, care analizează solicitările de locuințe, acordă punctajul potrivit criteriilor de ierarhizare, întocmește listele de priorități și de atribuire a locuințelor disponibile pentru închiriere și analizează/avizează solicitările de schimburi de locuințe.

**Criterii - cadru** - norme stabilite de Consiliul Local pe baza Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Acestea cuprind:

**Lista solicitanților care au acces la locuință** - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma stabilirii dosarelor a căror titulari de cereri se încadrează în prevederile punctului A "Criterii de acces la locuință" din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001.

**Lista solicitanților care nu au acces la locuință** - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma studierii dosarelor, a căror titulari de cereri nu se încadrează în prevederile punctului A "Criterii de acces la locuință" din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001.

**Lista de prioritate** - reprezintă lista întocmită de comisia socială de analiză în urma acordării punctajului pe baza prevederilor punctului B "Criterii de ierarhizare stabilite prin punctaj" din Anexa nr. 11 a Hotărârii de Guvern nr. 962 din 27 septembrie 2001, pentru aprobarea Normelor metodologice privind punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe în ordinea descrescătoare a punctajului obținut de către cei aflați pe lista solicitanților care au acces la locuință.

**Lista de repartizare a locuințelor** - reprezintă lista întocmită prin preluarea solicitanților înscrși în lista de prioritate, pe număr de camere, în funcție de solicitarea acestora în cerere.

**Contract de închiriere** - actul juridic prin care se stabilesc drepturile și obligațiile părților privind închirierea, exploatarea, întreținerea și administrarea locuinței;

**Chirie socială** - chiria stabilită pentru locuințele sociale al cărui nivel maxim este de 10% din venitul net lunar, calculate pe ultimele 12 luni, pe familie.

### **CAPITOLUL III - ORGANIZAREA, FUNCȚIONAREA ȘI FORMA DE GESTIUNE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ, AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

#### **SECȚIUNEA 1 - EXPLOATAREA ȘI ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR DIN FONDUL LOCATIV AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

##### **Art. 8**

(1) Fondul de locuințe este compus din:

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

(2) Locuințe libere sunt:

- a) locuințe care trec în administrarea Operatorului desemnat de autoritatea administrației publice locale, ca urmare a realizării de investiții;
- b) locuințe rămase libere urmare a încetării contractului de închiriere prin:
  - solicitarea chiriașului de a preda locuința;
  - rezilierea contractului de închiriere și evacuarea din locuință;
  - decesul titularului contractului de închiriere.

(3) Individual, pentru fiecare unitate locativă care poate fi repartizată, se transmite de către operatorul serviciului, compartimentului de spațiu locativ din cadrul autorității administrației publice locale, adresa poștală a locuinței, numărul de camere și dependințe și suprafața utilă.

(4) Compartimentul Spațiu Locativ din cadrul Direcției Administrarea Patrimoniului prezintă situația locuințelor libere în cadrul ședințelor comisiilor care analizează solicitările de locuințe și repartizează locuințele care aparțin fondului locativ aflat în administrarea operatorului.

(5) Compartimentul Spațiu Locativ din cadrul Direcției Administrarea Patrimoniului și operatorul serviciului ține evidența fondului locativ, după ce au fost făcute repartizările pentru locuințele din fondul locativ.

(6) Operatorul verifică periodic, dar cel puțin o dată pe an sau de câte ori este nevoie, modul de întreținere și exploatare a locuințelor de către chiriași.

##### **Locuința A.N.L.**

##### **Art. 9**

(1) Locuințele construite din fondurile statului prin grija Agenției Naționale pentru Locuințe pot fi închiriate în condițiile legii;

(2) Solicitățile de locuințe pentru tineri, construite în regim de închiriere, din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe (A.N.L.) se înregistrează într-un registru special al Autorității Publice Locale.

(3) Cererea de atribuire a unei locuințe construite din fondurile A.N.L., în regim de închiriere se depune, de către solicitant, la registratura autorității administrației publice locale.

##### **Art. 10**

Regulamentul privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L., administrarea, exploatarea și închirierea acestora în Municipiul Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 97/2016, stabilește cadrul legal în vederea repartizării și închirierii acestora.



## **Locuința în regim normal de închiriere**

### **Art. 11**

Fondul locativ de locuințe se constituie prin următoarele modalități:

- realizarea de construcții noi, în condițiile legii;
- reabilitarea unor construcții existente, în condițiile legii;
- schimbarea destinației unor imobile din aceea de spațiu cu altă destinație în spațiu cu destinație de locuință;
- donații;
- ale surse potrivit legii.

### **Art. 12**

Regulamentul privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor din fondul locativ, administrarea, exploatarea și închirierea acestora în Municipiul Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. 20/2017, stabilește cadrul legal în vederea repartizării și închirierii acestora.

## **Perfectarea contractelor de închiriere**

### **Art. 13**

(1) Închirierea locuințelor se face pe baza acordului dintre operatorul care administrează locuința și chiriaș, consemnat prin contract scris.

(2) Perfectarea contractelor de închiriere se realizează ca urmare a repartițiilor de locuințe emise de comisiile numite în vederea analizării cererilor și repartizării locuințelor care aparțin domeniului privat al Municipiului Sighișoara și a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii construite din fondurile A.N.L. în conformitate cu prevederile Legii Locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare și normelor de aplicare a acesteia, a Legii nr. 241/2001, pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și pentru stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a normelor de aplicare a acesteia.

(3) Contractul va cuprinde:

- a) adresa locației;
- b) suprafața locativă;
- c) suprafața curților și grădinilor folosite în comun;
- d) valoarea chiriei lunare;
- e) obligațiile părților privind folosirea și întreținerea bunurilor aferente spațiilor închiriate;
- f) data contractului și durata acestuia;
- g) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului;
- h) condițiile de folosire a părților aflate în coproprietate;
- i) alte clauze convenite între părți;

(4) Sunt nule de drept orice clauze:

- a) referitoare la obligația chiriașului de a plăti în avans suma pentru reparații ce cade în sarcina operatorului;
- b) privind responsabilități colective ale chiriașilor în caz de degradare a elementelor constructive ale imobilului și a instalațiilor aferente;
- c) care impun chiriașilor să facă asigurări de daună;
- d) care exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin (transferate operatorului care administrează fondul locativ).

## **Prelungirea contractelor de închiriere**

#### **Art. 14**

(1) Asigurarea continuității contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuințe, din cadrul fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, prin prelungirea duratei de închiriere, este reglementată prin acte normative emise de către Autoritățile Administrației Centrale și/sau locale.

(2) Documentele solicitate de operatorul care administrează fondul locativ pentru reînnoirea contractelor de închiriere și prelungirea duratei de închiriere sunt specifice fiecărui tip de locuință închiriată.

(3) În cazul în care părțile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, chiriașul este obligat să părăsească locuința la expirarea termenului contractual.

#### **Urmărirea contractelor de închiriere**

##### **Art. 15**

Urmărirea executării contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință, se realizează în conformitate cu legislația în vigoare, respectiv Legea locuinței nr. 114/1996, cu modificările ulterioare și nomelor de aplicare a acesteia, a Legii nr. 241/2001, pentru aprobarea O.U.G. nr. 40/1999, privind protecția chiriașilor și pentru stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuință, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a Normelor de aplicare a acesteia.

#### **Somarea și chemarea în judecată**

##### **Art. 16**

Somarea și chemarea în judecată a chiriașilor rău platnici se face prin notificarea persoanelor care locuiesc fără titlu locativ și întocmirea formalităților în vederea evacuării acestora pe cale administrativă și judecătorească, rezilierea, dacă este cazul, a contractelor de închiriere, recuperarea creanțelor și evacuarea chiriașilor care nu respectă clauzele contractuale, precum și întocmirea oricăror acte și proceduri referitoare la executarea contractelor de închiriere și a sancțiunilor prevăzute de lege în caz de neexecutare, urmând ca acestea să reintre în Lista suprafețelor cu destinație de locuințe libere.

#### **Rezilierea contractelor**

##### **Art. 17**

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiții:

- a) La cererea chiriașului;
- b) La cererea proprietarului/operatorului,

în condițiile stabilite în contractul de închiriere.

## **SECȚIUNEA 2 - VÂNZAREA LOCUINȚELOR DIN FONDULUI LOCATIV AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

#### **Locuințe construite din fondurile statului**

##### **Art. 18**

(1) Vânzarea locuințelor construite din fondurile statului care aparțin domeniului privat al statului se realizează conform prevederilor Legii nr. 85/1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație, construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Decretului Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Guvernului nr. 608/1990, privind stabilirea prețurilor de vânzare ale locuințelor construite din

fondurile statului, recepționate după 1 ianuarie 1990.

(2) Documentele necesare întocmirii referatului de aprobare a cumpărării sunt:

a) cerere de cumpărare;

b) contracte de închiriere valabile;

c) extras de carte funciară;

d) acte de stare civilă;

e) declarații notariale pentru titularii contractului de închiriere (soț, soție) că începând cu 01.01.1990 nu au detinut și nu au dobândit sau înstrăinat imobil proprietate personală, teren intravilan, inclusiv casă de vacanță;

(3) În conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995 privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, *"locuințele trecute în proprietatea statului în perioada 06.03.1945 - 22.12.1989 pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere"* pe baza unor declarații notariale, pentru persoanele majore care sunt înscrise în fișa suprafeței locative, cu drept locativ propriu, că renunță, fără alte clauze, la dreptul locativ în favoarea titularilor contractului de închiriere.

(4) Vânzarea locuințelor situate în imobile care au trecut în proprietatea statului în perioada 6.03.1945 - 22.12.1989, se face în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 și a Legii nr. 112/1995, privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.

(5) După clarificarea situației juridice, ca urmare a aplicării legilor de restituire către foștii proprietari sau moștenitorii a acestora, se parcurge următoarea procedură:

a) verificarea documentelor solicitate de biroul locativ al operatorului și formularea cererii de aprobare a vânzării către Municipiul Sighișoara;

b) aprobarea cumpărării, prin Hotărârea Consiliul Local al Municipiului Sighișoara;

c) inspecția în teren a locuinței pentru evaluarea imobilului;

d) verificarea suprafeței locative efective cu cea înscrisă în contractul de închiriere;

e) calculul prețului de vânzare;

f) achitarea prețului de către cumpărător;

g) perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

#### Art. 19

(2) Documentele necesare perfectării contractului de vânzare - cumpărare:

a) contract de închiriere cu viza *"valabil în vederea cumpărării"*;

b) copii cărți de identitate;

c) extras de carte funciară;

d) adeverință eliberată de administrația financiară a localității de naștere a titularului (și soției) că nu figurează înregistrat cu imobil proprietate sau moștenire (dacă este cazul);

e) certificat de atestare fiscală privind înregistrarea la plata taxelor locale cu alte imobile și certificate fiscale eliberate de ANAF;

f) dosar cu șină;

g) inspecția în teren a locuinței pentru evaluarea imobilului;

h) verificarea suprafeței locative efective cu cea înscrisă în contractul de închiriere;

i) calculul prețului de vânzare, în condițiile legii;

j) achitarea prețului final de către cumpărător:

- din surse proprii sau

- cu plata în rate lunare eşalonate pe o perioadă de maximum 15 ani, cu o dobânda reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită anual de Banca Națională a României, cu un avans de

minimum 30% din prețul apartamentului. Tinerii căsătoriți, în vârstă de până la 30 de ani, precum și persoanele trecute de 60 de ani vor plăti un avans de 10%, iar plata în rate lunare se eșalonează pe o perioadă de maximum 20 de ani.

### **Locuințe construite inițial în regim de închiriere**

#### **Art. 20**

(1) Locuințele pentru tineri destinate închirierii, inclusiv cele construite și destinate în mod exclusiv închirierii tinerilor specialiști din învățământ sau sănătate, repartizate în condițiile legii, după caz, se pot vinde titularilor contractelor de închiriere, numai la solicitarea acestora, după expirarea a minimum un an de închiriere neîntreruptă către același titular și/sau către persoana în beneficiul căreia s-a continuat închirierea în condițiile legii, fără ca vânzarea să fie condiționată de vârsta solicitantului. Vânzarea locuințelor construite în regim de închiriere, pentru tineri, din fondurile Agenției Naționale pentru Locuințe, se realizează în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare;

(2) Actele necesare pentru cumpărarea locuințelor sunt:

- a) solicitare adresată operatorului care administrează locuințele;
- b) contract de închiriere cu viza "*valabil în vederea cumpărării*";
- c) extras de carte funciară;
- d) declarație notarială pentru titulari (sot și soție) și a persoanelor majore cu drept locativ, că începând cu 01.01.1990 nu au deținut sau înstrăinat o locuință proprietate personală, inclusiv casă de vacanță, atât în Municipiul Sighișoara cât și în altă localitate din țară sau străinătate;
- e) adeverințe de venit cu venitul net de la membrii familiei care sunt încadrați în muncă sau cupoane de pensie;
- f) copie acte identitate cu domiciliul stabil la adresă;
- g) certificat de atestare fiscală privind înregistrarea la plata taxelor locale cu alte imobile și certificate fiscale eliberate de ANAF;

(3) Vânzarea locuințelor construite în regim de închiriere, se face cu respectarea următoarelor condiții obligatorii:

- a) prețul locuinței se poate achita integral, la data încheierii contractului de vânzare, din surse proprii ale beneficiarului și/sau din credite contractate de beneficiar de la instituții financiare autorizate, inclusiv cu garanția statului, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înscrierii dreptului de proprietate în cartea funciară, sau în rate lunare egale, inclusiv dobânda aferentă, cu un avans de minimum 15% din valoarea de vânzare;
- b) titularul contractului de închiriere, precum și soțul/soția acestuia pot beneficia o singură dată de cumpărarea unei locuințe pentru tineri destinate închirierii;
- c) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină o altă locuință în proprietate, inclusiv casă de vacanță, cu excepția cotelor-părți dintr-o locuință, dobândite în condițiile legii, dacă acestea nu depășesc suprafața utilă de 37 mp, suprafața utilă minimală/persoană, prevăzută de Legea nr. 114/1996 privind legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- d) titularul contractului de închiriere și membrii familiei acestuia - soț/soție, copii și/sau alte persoane aflate în întreținerea acestuia - să nu dețină la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare un teren atribuit conform prevederilor Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
- e) la data vânzării, venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere a locuinței, realizat în ultimele 12 luni, să nu depășească cu 100% salariul mediu net pe economie;
- f) valoarea de vânzare a locuinței se calculează de către operatorul economic în a cărui

administrare se află imobilele respective, în conformitate cu legislația în vigoare.

### **SECȚIUNEA 3 - ADMINISTRAREA SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

#### **Art. 21**

Administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință se realizează astfel:

- a) biroul locativ din cadrul autorității administrației publice locale și/sau operatorul serviciului de administrare a fondului locativ tine evidența spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, libere;
- b) perfectarea contractelor de închiriere pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, urmare a dispozițiilor legale ale autorităților administrației publice/a proceselor verbale de licitație etc; contractele se vor încheia pe bază de licitație, cu excepția celor pentru care legea prevede repartii; În vederea organizării licitației pentru închiriere, operatorul solicită aprobare Consiliului Local al Municipiului Sighișoara, cu privire la scoaterea la licitație și destinația spațiului.
- c) încasarea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, calculate conform tarifelor aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Sighișoara sau alte dispoziții legale;
- d) somarea și chemarea în judecată a chiriașilor răi platnici prin grija operatorului serviciului;
- e) rezilierea, dacă este cazul, a contractelor de închiriere;
- f) recuperarea creanțelor și evacuarea chiriașilor, precum și întocmirea oricăror acte și proceduri referitoare la executarea contractelor de închiriere și a sancțiunilor prevăzute de lege în caz de neexecutare;
- g) întocmirea actelor și procedurilor necesare pentru vânzarea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință conform prevederilor Legii nr. 550/2002 privind vânzarea spațiilor comerciale proprietate privată a statului și a celor de prestări de servicii, aflate în administrarea consiliilor județene sau a consiliilor locale;
- h) verificarea stării tehnice și a păstrării destinației spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință pentru care sunt perfectate contracte de închiriere.

### **SECȚIUNEA 4 - GESTIUNEA SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

#### **Art. 22**

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

#### **Art. 23**

(1) Gestiunea serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință din Municipiul Sighișoara se realizează în conformitate cu prevederile:

- Ordonanța Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 955/2004 privind aprobarea reglementarilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului privat de interes local.

(2) Activitățile specifice serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, se organizează și se desfășoară pe baza Regulamentului și Caietului de sarcini ale serviciului, ca documentații de reglementare și vor fi aprobate prin Hotărârile ale Consiliului Local al Municipiului Sighișoara, indiferent de modalitatea de gestiune hotărâtă.

(3) Raporturile juridice dintre autoritatea administrației publice locale și Operatorul serviciului public, sunt reglementate prin hotărâre de dare în administrare și/sau Contractul de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului.

#### **Art. 24**

(1) Modalitatea de gestiune a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, este stabilită și aprobată prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sighișoara.

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

a) compartimentele pentru administrarea domeniului public și privat, organizate în cadrul aparatului propriu al consiliilor locale comunale, orașenești, municipale și ale sectoarelor municipiului București, al consiliilor județene și/sau al Consiliului General al Municipiului București, după caz;

b) unul sau mai multe servicii publice, specializate și autorizate conform legii, având personalitate juridică și buget propriu, organizate în subordinea consiliilor locale comunale, orașenești, municipale și ale sectoarelor municipiului București, a consiliilor județene și/sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz.

(3) Operatorii furnizori/prestatori ai serviciilor de administrare a domeniului public și privat menționați la alin. (2) se organizează și funcționează potrivit unui regulament de organizare și funcționare aprobat de consiliul local, consiliul județean și/sau de Consiliul General al Municipiului București, după caz, pe baza regulamentului-cadru de organizare și funcționare a operatorilor serviciilor de administrare a domeniului public și privat, aprobat prin hotărâre a Guvernului.

#### **Art. 25**

(1) În cazul gestiunii delegate (indirecte), desfășurarea activităților specifice serviciului public de administrare a domeniului privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului se va realiza prin încredințarea parțială a realizării serviciului public către unul sau mai mulți operatori.

(2) Încredințarea serviciului public se va face prin încheierea unui contract de gestiune încheiat cu operatorul autorizat/desemnat.

(3) Operatorul prin intermediul căruia se desfășoară gestiunea indirectă a serviciului public va fi un operator atestat și licențiat conform legii.

(4) Operatorul serviciului public poate administra patrimoniu propriu și bunuri patrimoniale aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului date în administrare, funcționează pe bază de gestiune economică și se bucură de autonomie financiară și funcțională; operatorul este subiect juridic de drept fiscal, este titular al Codului Unic de Înregistrare Fiscală și posedă cont deschis la Trezoreria Municipiului Sighișoara întocmind totodată în condițiile legii, buget de venituri și cheltuieli și situații financiare anuale.

(5) Operatorul furnizează/prestează servicii de utilitate publică prin exploatarea și administrarea infrastructurii tehnico-edilitare aferente fondului locativ pe baza hotărârii de dare în administrare sau a

contractului de gestiune a serviciului public.

(6) Operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului își desfășoară activitatea pe baza Regulamentului și a Caietului de sarcini ale serviciului, aprobate de Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, cu respectarea prevederilor și reglementărilor legale.

## **CAPITOLUL IV - CONTROLUL ȘI VERIFICAREA ACTIVITĂȚII OPERATORULUI SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

### **Art. 26**

(1) Coordonarea, monitorizarea și controlul serviciului public de administrare a fondului locativ și spațiilor cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului se face de către autoritatea executivă a administrației publice locale, prin Direcția Administrarea Patrimoniului.

(2) Autoritatea de reglementare locală va monitoriza și va verifica atingerea și respectarea indicatorilor de performanță ai serviciului.

(3) În cazul constatării nerespectării indicatorilor de performanță ai serviciului, autoritatea de reglementare locală poate propune autorității administrației publice locale aplicarea unor penalități operatorului, prevăzute în contractul de delegare a gestiunii, numai dacă după implementarea unui plan de acțiuni de către operator nu sunt remediate neconformitățile constatate.

## **CAPITOLUL V - DREPTURI ȘI OBLIGAȚII**

### **SECȚIUNEA 1 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE**

#### **Art. 27**

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, realizarea investițiilor a reparațiilor, și a reabilitărilor bunurilor aparținând fondului locativ în vederea conservării bunurilor patrimoniale care aparțin domeniului privat al Municipiului Sighișoara prin prezentarea, de către delegat, semestrial a situațiilor de lucrări efectuate însoțite de documentele justificative (devize de lucrări, procese verbale de recepție a lucrărilor);

c) să sancționeze operatorul în cazul în care acesta nu asigură continuitatea serviciului, nu respectă indicatorii de performanță și parametrii de eficiență la care s-a angajat prin contractul de delegare a gestiunii serviciului, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului;

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

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

f) 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;

g) 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;

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

i) de a realiza investiții de interes comun în domeniul infrastructurii tehnico – edilitare a serviciului public delegat;

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

k) de a verifica în teren bunurile din fondul locativ ori de câte ori este nevoie;

#### **Art. 28**

Autoritatea administrației publice locale are următoarele atribuții:

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

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

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

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

#### **Art. 29**

(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 a serviciului public 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 public 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.

(2) Activitățile specifice serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului sunt finanțate din bugetul local pentru:

- a) investițiile capitale în domeniul fondului locativ aflat în administrare;
- b) dezvoltarea fondului locativ aflat în administrare;
- c) alte obligații legate de administrarea și gospodărirea fondului locativ aflat în administrare.

(3) Sursele de finanțare necesare pentru aplicarea măsurilor de administrare și gospodărire a fondului locativ aflat în administrare vor fi prevăzute în bugetul local al Municipiului Sighișoara.

#### **Art. 30**

Autoritatea administrației publice locale are dreptul și obligația de a monitoriza și de a controla modul de administrare, exploatare, întreținere și menținere în funcțiune, dezvoltare și/sau modernizare a bunurilor încredințate prin contractul de delegare a gestiunii serviciului de administrare a fondului locativ.

### **SECȚIUNEA 2 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE OPERATORULUI**

#### **Art. 31**

(1) Operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului are următoarele drepturi:

- a) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate către beneficiarii fondului locativ, corespunzător cantității și calității acestor servicii;
- b) să aplice chiriile prevăzute de actele normative;
- c) 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 pieței;
- d) să sisteze furnizarea/prestarea serviciului, în condițiile nerespectării prevederilor legale și a hotărârilor administrației publice locale referitoare la administrarea integrală a fondului imobiliar încredințat.

(2) Operatorul serviciului public 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. 32**

Operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara 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;

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 angajeze încheierea contractelor cu furnizorii de servicii necesare pentru funcționarea imobilelor.

j) să asigure întreținerea și repararea imobilele aflate în administrarea sa.

k) 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) destinat pentru reparațiile imobilelor construcții cu destinația de locuințe care formează fondul locativ și spații cu altă destinație din domeniul privat al Municipiului Sighișoara și domeniul privat al statului;

l) 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;

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

n) să trateze bunurile patrimoniale care formează fondul locativ de stat ca și cum ar fi în proprietatea delegatului, conform legislației în vigoare.

### **SECȚIUNEA 3 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE UTILIZATORILOR**

#### **Art. 33**

Utilizatorii serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului au următoarele drepturi:

a) acces neîngrădit la informațiile publice privind serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;

b) garantarea accesului și a dreptului de a beneficia de serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului din aria de acoperire a operatorului;

c) de a beneficia de prevederile hotărârilor și deciziilor cu privire la serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;

d) de a contesta, în condițiile legale, hotărârile adoptate de autoritatea administrației publice locale în legătură cu serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului.

#### **Art. 34**

Utilizatorii serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului au următoarele obligații

a) să respecte clauzele contractului de furnizare/prestare și să își achite de plată în conformitate cu prevederile contractuale din contractele încheiate cu operatorul serviciului;

b) să achite sumele reprezentând contravaloarea serviciilor facturate, termenul fiind cel din contractul încheiat cu operatorul serviciului;

c) să plătească penalități de întârziere conform clauzelor din contractul încheiat cu operatorul serviciului, în cazul în care contravin precizărilor de la lit. b);

d) să respecte prevederile din actele de reglementare legală pentru serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, în caz contrar fiind pasibili de a fi penalizați sau, în anumite cazuri, să li se sisteze serviciul prestat;

e) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă conform prevederilor contractuale;

f) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii, dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații fiind suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, de obiectele și dotările aferente;

g) să asigure curățenia și igienizarea interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere.

### **CAPITOLUL VI - FINANȚAREA SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

#### **Art. 35**

(1) Cheltuielile curente pentru asigurarea funcționării propriu-zise a serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului și a efectuării/prestării activităților edilitar-gospodărești specific acestuia, respectiv pentru întreținerea, repararea, reabilitarea și/sau modernizarea bunurilor publice aferente domeniului public și privat al Municipiului Sighișoara și domeniului privat al statului, pentru fondul locativ se asigură prin încasarea de la utilizatori, a unor sume reprezentând contravaloarea serviciilor furnizate/prestate, prin alocății bugetare, cu respectarea următoarelor condiții:

a) organizarea și desfășurarea pe principii și criterii comerciale și concurențiale a activităților prestate;

b) protejarea autonomiei financiare a operatorului;

c) reflectarea costului efectiv al furnizării/prestării serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului în structura și nivelul tarifelor aprobate de administrația publică locală;

d) ajustarea periodică a prețurilor, tarifelor;

e) recuperarea integrală a cheltuielilor prin prețuri;

f) acoperirea prin tarife și prețuri cel puțin a sumelor investite și a cheltuielilor curente de funcționare și întreținere a serviciilor de administrare a bunurilor publice;

(2) Veniturile operatorului care administrează imobilele închiriate se constituie din chirii încasate lunar de la chiriași (utilizatori).

#### **Art. 36**

(1) Finanțarea și realizarea investițiilor aferente serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului se 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.

(2) Finanțarea lucrărilor de investiții se asigură din următoarele surse:

- a) subvenții de la bugetul local, în funcție de natura și de modul de organizare și funcționare a serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;
- b) credite bancare, interne sau externe, garantate de autoritățile administrației publice locale sau autorități ale administrației publice centrale după caz;
- c) sprijin nerambursabil obținut prin aranjamente bilaterale sau multilaterale;
- d) participarea capitalului privat în cadrul unor contracte de parteneriat public-privat;
- e) transferuri de la bugetul de stat către bugetele locale pentru obiectivele incluse în cadrul unor programe de investiții realizate cu sprijin financiar extern, la a căror finanțare participă și Guvernul;
- f) venituri proprii ale operatorului;
- g) alte surse constituite potrivit legii.

### **CAPITOLUL VII - CHIRII**

**Art. 37. (1)** În vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor contractului se va percepe o chirie pentru locuințe, stabilită conform legislației în vigoare sau hotărâri ale autorității administrației publice locale, după caz, pe categorii de zone și tip de locuință.

(2) În acest sens, pentru locuințe se vor încheia contracte de închiriere, în baza repartițiilor emise de Municipiul Sighișoara.

**Art. 38. (1)** Pentru spațiile cu altă destinație decât locuință, contractele de închiriere se vor încheia numai pe bază de licitație publică, cu excepția celor pentru care legea cere repartiție.

(2) Scoaterea la licitație pentru spațiile cu altă destinație decât locuință și destinația acestora se aprobă prin hotărâre a consiliului local. Prețul de pornire la licitația pentru spațiile cu altă destinație decât locuință este cel aprobat prin hotărâre a consiliului local.

### **CAPITOLUL VIII - ÎNTREȚINEREA, REABILITAREA ȘI/SAU MODERNIZAREA IMOBILELOR APARTINÂND FONDULUI LOCATIV DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

#### **Art. 39**

(1) Stabilirea necesarului privind lucrările de întreținere și reparații curente se va face pe baza

informațiilor obținute în urma aplicării unui sistem de monitorizare a tuturor imobilelor din cadrul fondului locativ, cu respectarea normativelor legale, în vigoare privind efectuarea de lucrări de reparații curente.

(2) Neefectuarea la timp a lucrărilor de întreținere influențează stărea fizică și morală a imobilelor și mărește volumul și costul lucrărilor de reparații curente.

(3) Preputerile privind programele de reparații și reabilitări se întocmesc în funcție de realizările lucrărilor de întreținere din perioada anterioară celei pentru care sunt planificate reparațiile.

(4) Reabilitarea reprezintă ansamblu operațiunilor de modificare constructivă și/sau funcțională prin care se realizează refacerea și/sau ameliorarea construcțiilor, astfel încât acesta să satisfacă cerințele de siguranță, de confort și de economicitate, pentru a asigura cel puțin nivelul exigențelor minimale stabilite de lege.

(5) Reabilitarea și modernizarea spațiilor aparținând fondului locativ se realizează prin:

a) asigurarea urmăririi comportării în timp a construcțiilor, conform prevederilor din cartea tehnică a construcțiilor și a reglementărilor tehnice în vigoare;

b) întocmirea listei anuale privind necesarul de lucrări de întreținere și reparații curente pentru imobilele care au destinația de locuință, în conformitate cu prevederile Legii nr. 114/1996, Legea locuinței și a Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;

c) verificarea semestrială a stării tehnice a imobilelor și în cazul constatării unor deteriorări în timp a clădirii sau a deteriorării intenționate de către chiriași, se aduce la cunoștința deteriorările constatate autorității administrației publice locale;

d) verificarea de către compartimentul de specialitate din structura operatorului a lucrărilor de reparații sau de întreținere care se pot executa prin firme specializate sau de către muncitorii din cadrul echipelor de intervenție ale operatorului, propunând, unde este cazul, licitații sau solicitări de oferte în vederea executării acestor lucrări;

e) dacă se constată că imobilul a fost deteriorat urmare a întreținerii defectuoase sau cu rea intenție de către chiriași, prin compartimentul de specialitate din structura operatorului se întocmește devizul estimativ cu lucrările care necesită a fi efectuate, fiind somat Chiriașul care le-a produs să le execute pe cont propriu iar în caz de neconformare aceștia vor fi acționați în justiție pentru recuperarea prejudiciului, rezilierea contractului când este cazul și evacuarea din imobil.

## **CAPITOLUL IX - INDICATORI DE PERFORMANȚĂ**

### **Art. 40**

(1) Indicatorii de performanță ai serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului sunt prevăzuți în prezentul Regulament și vor fi incluși în hotărâre de dare în administrare/contractul de gestiune a serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului.

(2) Autoritatea locală propune valorile indicatorilor de performanță ai serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului pe baza performanțelor realizate de operator în perioada anterioară contractului de gestiune încheiat cu operatorul serviciului.

(3) În situația în care nu sunt disponibile informații înregistrate înainte de data încheierii contractului de concesiune, atunci se va proceda la o monitorizare a performanțelor operatorului în prestarea serviciului public pe o perioadă de cel puțin 1(un) an de zile de la data încheierii contractului.

(4) Valorile indicatorilor de performanță sunt considerate valori ale nivelurilor de bază, față de care se vor raporta performanțele stabilite pentru perioada contractului.

(5) Autoritatea administrației publice locale aplică penalități operatorului serviciului în cazul în care acesta nu prestează serviciul la parametrii de eficiență și calitate la care s-a obligat, ori nu respectă indicatorii de performanță ai serviciului în baza rapoartelor de monitorizare întocmite de autoritatea de reglementare locală, privind conformarea operatorului cu obligațiile sale legale.

#### **Art. 41**

Indicatorii de performanță stabilesc condițiile ce trebuie respectate de operator pentru asigurarea serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, avându-se în vedere:

- a) continuitatea serviciului din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- b) prestarea serviciului la aceeași calitate pentru toți utilizatorii;
- c) adaptarea permanentă la cerințele utilizatorilor;
- d) excluderea oricărei discriminări privind accesul la serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;
- e) respectarea reglementărilor specifice din domeniul protecției mediului și al sănătății populației;
- f) implementarea unor sisteme de management al calității, al mediului, al sănătății și securității muncii.

#### **Art. 42**

Indicatorii de performanță pentru serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului se referă, în principal, la următoarele activități:

- a) facturarea și încasarea contravalorii serviciilor efectuate;
- b) îndeplinirea prevederilor contractuale cu privire la calitatea serviciilor efectuate;
- c) menținerea unor relații echitabile între operator și utilizator prin rezolvarea rapidă și obiectivă a problemelor, cu respectarea drepturilor și obligatiilor care revin fiecărei părți;
- d) soluționarea în timp util a reclamațiilor utilizatorilor referitoare la serviciul public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;
- e) lucrări de mentenanță, întreținere și reparații curente ale bunurilor publice din componența fondului locativ.

#### **Art. 43**

În vederea urmăririi respectării indicatorilor de performanță, operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului trebuie să asigure o bază de date care să conțină informații despre:

- a) gestiunea serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului conform contractului;
- b) evidența clară și corectă a imobilelor administrate și a contractelor cu utilizatorii;
- c) înregistrarea activităților privind facturarea și încasarea contravalorii serviciilor efectuate;
- d) înregistrarea reclamațiilor și sesizărilor utilizatorilor și modul de soluționare a acestora.
- e) evidența lucrărilor de mentenanță și reparații la fondul locativ.

#### **Art. 44**

Indicatorii de performanță au caracter minimal și pot fi modificați/suplimentați conform prevederilor legale în funcție de nivelurile de performanță stabilite pentru operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat

al statului.

#### **Art. 45**

(1) Semestrial, operatorul serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului va prezenta un raport către autoritatea de reglementare locală, în care se va preciza modul în care au fost îndepliniți indicatorii de performanță stabiliți și aprobați.

(2) Autoritatea de reglementare locală, în baza raportului operatorului și în baza activităților sale de monitorizare, verificare și evaluare a performanțelor operatorului va întocmi un raport de monitorizare.

(3) În situația în care se constată neconformități ale operatorului cu obligația de îndeplinire a indicatorilor de performanță, operatorul are obligația prezentării într-un termen rezonabil a unui plan de măsuri de îmbunătățire a activității sale.

#### **Art. 46**

Indicatorii de performanță ai serviciului public de administrare a fondului locativ aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului sunt prevăzuți în Anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

### **CAPITOLUL X – RĂSPUNDERI ȘI SANCTIUNI**

#### **Art. 47**

(1) Încălcarea dispozițiilor prezentului Regulament atrage răspunderea disciplinară, civilă, contravențională sau penală, după caz, în condițiile legii

(2) Autoritățile administrației publice locale au dreptul să sancționeze operatorul prestator de servicii de administrare a domeniului public și privat în cazul în care acesta nu furnizează/nu prestează serviciile la nivelul indicatorilor de calitate și de eficiență stabiliți în contractul de operare, prin:

a) aplicarea unor penalizări corespunzătoare prejudiciilor aduse utilizatorilor sau suficient de mari pentru a determina operatorul să remedieze deficiențele constatate; penalizările vor fi definite în contractul de delegare a gestiunii sau în regulamentele serviciilor;

b) revocarea hotărârii prin care s-a aprobat delegarea de gestiune și rezilierea contractului de delegare a gestiunii dacă timp de 6 luni de la încheierea acestuia se constată încălcarea repetată a obligațiilor contractuale.

### **CAPITOLUL XI – DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII**

#### **Art. 48**

Prezentul Regulament și anexele aferente se aprobă de către autoritatea administrației publice locale în condițiile legii.

#### **Art. 49**

Operatorul va raporta anual, până la sfârșitul primului trimestru al anului următor, autorității administrației publice locale și autorității de reglementare locală, gradul de îndeplinire a indicatorilor de performanță, motivând situațiile necorespunzătoare și măsurile luate pentru remedierea lor.

#### **Art. 50**

Prezentul Regulament va fi modificat și/sau completat de către autoritatea administrației publice locale ori de câte ori se vor produce schimbări de natură tehnică, tehnologică și/sau legislativă care impun acest lucru.


**Art. 51**

Prezentul regulament va intra în vigoare de la data aprobării lui de către autoritatea administrației publice locale.

**Art. 52**

Anexa ” Indicatori de performanță și de calitate ai serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului” face parte din prezentul Regulament.

Arhitect Sef,  
Adina Gabriela Popescu



Direcția Administrarea Patrimoniului,  
Director, Carmen Morar





**Anexa la Regulamentul Serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului**

**INDICATORI DE PERFORMANȚĂ ȘI DE CALITATE AI SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

Nr. Crt.	Indicatori de calitate și de performanță	Valori Propuse	Valori Aprobate
0	1	2	3
1	Numărul de sesizări și reclamații privind serviciile prestate pe tipuri de activități și categorii de utilizatori - administrare fond locativ - administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
2	Ponderea din numărul de reclamații de la pct. 1 care s-au dovedit justificate		
3	Procentul de reclamații de la pct. 2 care au fost rezolvate		
4	Numărul de reclamații justificate rezolvate în 48 de ore, raportat la numărul total de reclamații justificate rezolvate pe tipuri de activități: - administrare fond locativ - administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
5	Numărul de reclamații justificate rezolvate în 15 zile, raportat la numărul total de reclamații justificate rezolvate pe tipuri de activități: - administrare fond locativ - administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
6	Numărul de reclamații justificate rezolvate în 30 zile, raportat la numărul total de reclamații justificate rezolvate pe tipuri de activități: - administrare fond locativ - administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
7	Numărul de reclamații rezolvate privind calitatea activității prestate, raportat la numărul total de reclamații privind calitatea activității prestate		
8	Ponderea din numărul de reclamații de la pct. 7 care s-au dovedit justificate		
9	Ponderea din numărul de reclamații de la pct. 8 care s-au rezolvat		
10	Numărul de reclamații scrise la care s-a răspuns în termen legal, raportat la numărul total de reclamații scrise, pe tipuri de activități: - administrare fond locativ - administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
11	Numărul de sesizări din partea Agenției de Mediu, Direcției de Sănătate Publică, Inspectoratului de Stat în Construcții, rezolvate, raportate la total sesizări primite		
12	Numărul de utilizatori care au primit despăgubiri datorate culpei operatorului sau din cauza nerespectării condițiilor corespunzătoare de prestare a activității		
13	Gradul de realizare a lucrărilor de întreținere a imobilelor aparținând fondului imobiliar, conform planului anual de lucrări și a bugetului de venituri și cheltuieli (BVC) aprobat		
14	Gradul de realizare a lucrărilor de reparații curente a imobilelor din fondul imobiliar conform planului anual și a bugetului de venituri și cheltuieli.		
15	Gradul de realizare a reparațiilor capital în conformitate cu programele anuale, pe tipuri de activități: - administrare fond locativ - administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		
16	Gradul de achitare a datoriilor către bugetul de stat, local și fonduri speciale		
17	Gradul de colectare a chiriilor pe tipuri de activități: - administrare fond locativ - administrare spații cu altă destinație decât cea de locuință		

## **Anexa nr. 3 la H.C.L. Sighișoara nr. 111/18.05.2018**

### **CAIET DE SARCINI**

#### **PRIVIND SERVICIUL PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

### **CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE**

#### **Art. 1**

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

- **Legea nr. 213/1998** privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- **Legea nr. 215/2001** a administrației publice locale;
- **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;

### **CAPITOLUL II - OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI**

#### **Art. 2**

Prezentul caiet de sarcini stabilește condițiile de desfășurare a activității operatorului serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului. 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 public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului și 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 privat al Municipiului Sighișoara 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 public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului.

### **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 PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

#### **SECȚIUNEA 1 - CONDIȚIILE DE FUNCȚIONARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

#### **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 domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului.

#### **Art. 10**

Activitățile ce fac obiectul delegării de gestiune se vor desfășura în aria de cuprindere a domeniului privat al Municipiului Sighișoara, 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 privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului sunt:

- a) asigurarea unor servicii de calitate pentru beneficiarii, 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 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 Sighișoara;
- 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 PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

### **SECȚIUNEA 1 - SARCINILE AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE**

#### **Art. 12**

În exercitarea atribuțiilor ce le revin în domeniul conducerii și controlului serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, 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 studii de 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 public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara 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) contractarea sau garantarea împrumuturilor pentru finanțarea programelor de investiții pentru înființarea, extinderea, dezvoltarea, reabilitarea și / sau modernizarea fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință;

h) aprobarea chiriilor atunci când cadrul legal o impune, prin hotărâre a consiliului local.

### **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 aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara 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) informarea periodică și consultarea utilizatorilor cu privire la stabilirea politicilor și a strategiilor locale de organizare, gestionare și dezvoltare a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat, respectiv a bunurilor publice ce constituie fondul locativ, precum și asupra necesității de instituire a unor taxe locale;

f) 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 privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;

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;

g) responsabilitatea autorității administrației publice locale privind nerespectarea obligațiilor

contractuale, pentru fiecare parte semnatară a contractului de delegare a administrării bunurilor publice din cadrul fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință.

## **SECȚIUNEA 2 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE AUTORITĂȚII ADMINISTRAȚIEI 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, realizarea investițiilor a reparațiilor, și a reabilitărilor bunurilor aparținând fondului locativ în vederea conservării bunurilor patrimoniale care aparțin domeniului privat al Municipiului Sighișoara prin prezentarea, de către delegat, semestrial a situațiilor de lucrări efectuate însoțite de documentele justificative (devize de lucrări, procese verbale de recepție a lucrărilor);
- c) să sancționeze operatorul în cazul în care acesta nu asigură continuitatea serviciului, nu respectă indicatorii de performanță și parametri de eficiență la care s-a angajat prin contractul de delegare a gestiunii serviciului, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului;
- d) să hotărască asupra modalităților de utilizare a spațiilor locative și a celor cu altă destinație decât cea de locuință;
- e) în cazul unor abateri grave și repetate ale operatorului, autoritatea administrației publice locale poate denunța unilateral contractul de delegare a gestiunii;
- f) 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;
- g) 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;
- h) de a aproba studiile de fezabilitate privind reabilitarea, extinderea și modernizarea dotărilor aferente serviciului public delegate;
- i) de a realiza investiții de interes comun în domeniul infrastructurii tehnico – edilitare a serviciului public delegat;
- j) de a verifica modul de utilizare a fondului constituit necesar lucrărilor de întreținere, reabilitare și reparații curente pentru fondul locativ care constituie obiectul contractului;
- k) 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 serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, în bune condiții;
- b) să adopte hotărârile de reglementare a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;
- c) să exercite competențele și responsabilitățile ce le revin potrivit legislației în vigoare, referitoare la

serviciul public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;

d) să adopte politicile și strategiile de dezvoltare a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara 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 a serviciului public 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 public 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.

**(2)** Activitățile specifice serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului sunt finanțate din bugetul local pentru:

a) cheltuieli legate de amenajarea, întreținerea, paza și protecția imobilelor aflate în administrare;

b) investițiile capitale în domeniul fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflat în administrare;

c) dezvoltarea fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflat în administrare;

d) alte obligații legate de administrarea și gospodărirea fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință ar aflat în administrare.

**(3)** Sursele de finanțare necesare pentru aplicarea măsurilor de administrare și gospodărire a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflat în administrare vor fi prevăzute în bugetul local al Municipiului Sighișoara.

### **SECȚIUNEA 3 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE OPERATORULUI**

#### **Art. 18**

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

a) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate către beneficiarii fondului locativ, corespunzător cantității și calității acestor servicii;

b) să aplice chiriile prevăzute de actele normative;

c) 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;

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

încredințat.

(2) Operatorul serviciului public 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 public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului 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;

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 angajeze încheierea contractelor cu furnizorii de servicii necesare pentru funcționarea imobilelor.

j) să asigure întreținerea și repararea imobilele aflate în administrarea sa.

k) 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) destinat pentru reparațiile imobilelor construcții cu destinația de locuințe care formează fondul locativ și spații cu altă destinație din domeniul privat al Municipiului Sighișoara și domeniul privat al statului;

l) 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;

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

n) să trateze bunurile patrimoniale care formează fondul locativ de stat ca și cum ar fi în proprietatea delegatului, conform legislației în vigoare.

#### **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 Sighișoara sau în administrarea Municipiului Sighișoara, 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 Sighișoara;
- 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 evidentele 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 Sighișoara și/sau compartimentul de specialitate din cadrul Municipiului Sighișoara;
- 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 Sighișoara;
- 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 Sighișoara;
- 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) Activitatea de administrare a blocurilor de locuințe sociale și de necesitate (dacă e cazul) este activitate proprie a serviciului și presupune îndeplinirea următoarelor atribuții:**

- a) gestionarea bunurilor și a fondurilor bănești;
- b) asigurarea cunoașterii și respectării regulilor de locuit în comun;
- c) analiza facturilor de la furnizorii de servicii și calcularea consumurilor pe apartamente și persoane;
- d) includerea contravalorii reparațiilor curente efectuate în calculul consumurilor lunare, împreună cu celelalte cheltuieli administrativ-gospodărești;
- e) comunicarea la compartimentul financiar contabil a obligațiilor de plată la serviciile contractate și

fumizate și repartizarea plășilor către fumizori în raport cu sumele încasate;

f) urmărește listele cu debitorii, în vederea demarării acțiunilor de recuperare a sumelor restante;

g) comunicarea listelor cu apartamentele disponibile în vederea redistribuirii acestora în condițiile legii;

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

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

BR = VLP - Cota ANL - Cota AP

unde:

BR = baza de calcul a redevenței lunare;

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

Cota ANL = cota din chiria facturată lunar

Cota AP = cota din chiria facturată lunar

Plata redevenței se face semestrial astfel:

- Până la data de 31 august pentru semestrul I al anului în curs;

- Până la data de 31 martie pentru semestrul II al anului anterior.

**Art. 22.** Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații duce la calcularea de penalități de întârziere în cuantumul prevăzut de normele legale în vigoare și totodată delegatarul va putea solicita încetarea prezentului contract.

**Art. 23.** Suma prevăzută la art. 6 va fi plătită prin ordin de plată, în contul de redevență nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Sighișoara.

### **SECȚIUNEA 2 – CHIRII**

**Art. 24 (1)** În vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor contractului se va percepe o chirie pentru locuințe, stabilită conform legislației în vigoare sau hotărâri ale autorității administrației publice locale, după caz, pe categorie de zone și tip de locuință.

(2) În acest sens, pentru locuințe se vor încheia contracte de închiriere, în baza repartițiilor emise de Municipiul Sighișoara.

**Art. 25. (1)** Pentru spațiile cu altă destinație decât locuință, contractele de închiriere se vor încheia numai pe bază de licitație publică, cu excepția celor pentru care legea cere repartiție.

(2) Scoaterea la licitație pentru spațiile cu altă destinație decât locuință și destinația acestora se aprobă prin hotărâre a consiliului local. Prețul de pornire la licitația pentru spațiile cu altă destinație decât locuință este cel aprobat prin hotărâre a consiliului local.

### **SECȚIUNEA 3 - FINANȚAREA ACTIVITĂȚILOR AFERENTE SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

#### **Finanțarea activității operatorului**

##### **Art. 26**

Serviciul public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, în funcție de natura activității, este un serviciu care desfășoară activități de natură economică și care se autofinanțează și activități de natură instituțional - administrativă ori socială și care sunt finanțate prin alocații bugetare.

##### **Art. 27**

Cheltuielile curente pentru asigurarea funcționării propriu-zise a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului și a efectuării / prestării activităților edilitar-gospodărești specifice acestuia, respectiv pentru întreținerea, reabilitarea și exploatarea infrastructurii edilitar-urbane aferente, se asigură prin încasarea de la utilizatori, a unor sume reprezentând contravaloarea serviciilor furnizate/prestate sau prin alocații bugetare, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) organizarea și desfășurarea pe principii și criterii comerciale și concurențiale a activităților prestate;
- b) protejarea autonomiei financiare a operatorului;
- c) reflectarea costului efectiv al furnizării/prestării serviciului în structura și nivelul tarifelor sau al taxelor locale practicate;
- d) ajustarea periodică a prețurilor, tarifelor și taxelor locale și reflectarea corespunzătoare în nivelul acestora a influențelor generate de majorarea în amonte a unor prețuri și tarife;
- e) recuperarea integrală a cheltuielilor prin tarife pentru exploatarea imobilelor;
- f) acoperirea prin tarife și prețuri cel puțin a sumelor investite și a cheltuielilor curente de funcționare și întreținere a serviciilor de administrare a bunurilor publice;

##### **Art. 28**

Finanțarea cheltuielilor curente de funcționare și exploatare ale serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință se asigură din bugetele de venituri și cheltuieli ale operatorului, în funcție de natura și specificul activității putând fi acordate în completare alocații bugetare numai pentru obiective de dezvoltare - investiții, după caz.

##### **Art. 29**

Alocațiile bugetare vor fi stabilite și aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Sighișoara.

## **SECȚIUNEA 4 - LUCRĂRI DE ÎNTREȚINERE, REPARAȚII CURENTE, CAPITALE SAU DE MODERNIZĂRI ALE IMOBILELOR**

### **Art. 30**

(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. 31**

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, bransamente, etc.

### **Programarea lucrărilor**

#### **Art. 32**

(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) Graficele cu programarea lucrărilor de întreținere, reparații și/sau modernizări vor fi aduse la cunoștința autorității administrației publice locale.

(7) 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. Acestea se întocmesc în primele șase luni ale anului care precede execuția lucrărilor, prin defalcare din programul multianual.

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

### **Proiectarea lucrărilor**

### **Art. 33**

- (1) Elaborarea documentațiilor tehnico-economice și a execuției lucrărilor de construire, reparare, întreținere și/sau modernizare a imobilelor se realizează de către unități specializate în proiectare pe bază de comandă din partea autorității contractante, având la bază programul anual stabilit de comun acord între autoritatea contractantă și operatorul care gestionează serviciile de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință.
- (2) Alegerea soluției optime de reparație pe baza analizei comparative a diferitelor rezolvări tehnice și economice, astfel încât să se obțină eficiența maximă a utilizării fondurilor disponibile.
- (3) Volumul lucrărilor de reparații și/sau modernizări și fondurile necesare se stabilesc pe bază de documentații tehnico-economice, respectiv proiecte elaborate în raport cu starea tehnică și funcționalitatea imobilelor. În acest scop se vor efectua periodic, la intervale legale de timp, recensăminte ale imobilelor și anual măsurători tehnice cum sunt: relevee, revizii, controale cantitative sau calitative și se va ține la zi evidența privind comportarea imobilelor în exploatare. Documentația pentru execuția lucrărilor se va întocmi cu respectarea standardelor și a normelor specifice precum și a cadrului de conținut pentru proiectele de clădiri.
- (4) Pentru lucrările de reparații curente și reparații capitale și /sau modernizări, detalierea se face pe baza devizelor și a proiectelor de execuție întocmite în prealabil, utilizând prețurile unitare;
- (5) Documentația tehnico-economică pentru lucrările de întreținere, reparații și/sau modernizări ale imobilelor se elaborează de regulă în fazele normale de proiectare - studiu de fezabilitate, proiect tehnic și detalii de execuție - corespunzător categoriei de reparație, a gradului de detaliere, a specificului și amploarei lucrării.
- (6) Stabilirea listei lucrărilor care trebuie proiectate se face prin defalcarea din programele multianuale, pe baza propunerilor operatorului care administrează fondul locativ și spații cu altă destinație decât locuință.
- (7) Elaborarea documentației se efectuează astfel:
  - a) pentru lucrări de întreținere - operatorul serviciului;
  - b) pentru lucrări de reparații curente - unități specializate în proiectare sau operatorul;
  - c) pentru lucrările de reparații capitale - unități specializate în proiectare;
  - d) pentru lucrările de modernizări - unități specializate în proiectare.

### **Organizarea și execuția lucrărilor**

#### **Art. 34**

- (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 din bugetele locale precum și din alte resurse prevăzute de legislația în vigoare.

## **Recepția lucrărilor**

### **Art. 35**

(1) Recepția lucrărilor de reparații curente, de reparații capitale, de întreținere și/sau de modernizări se efectuează conform reglementărilor 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 toată 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 5 REGIMUL INVESTIȚIILOR**

### **Art. 36**

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. 37**

Finanțarea și realizarea lucrărilor de investiții aferente serviciului public 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. 38**

Finanțarea lucrărilor de investiții se asigură din următoarele surse:

- a) alocații de la bugetul local;
- b) credite bancare, întemeiate sau externe, garantate de către autoritățile administrației publice locale sau de Guvern;
- c) sprijin nerambursabil obținut prin aranjamente bilaterale sau multilaterale;

- d) taxe special instituite conform legii;
- e) surse proprii ale operatorului;
- f) alte surse constituite conform legii.

#### **Art. 39**

(1) La sfârșitul fiecărei lucrări se va preda proprietarului bunurile rezultate în vederea înregistrării acestora în domeniul privat al Municipiului Sighișoara 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. 40**

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 VII - REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE OPERATOR ÎN DERULAREA SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

#### **Art. 41**

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 derularii contractului vor fi scose 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. 42**

Pe toată 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 Sighișoara și în domeniul privat al statului.

### **CAPITOLUL VIII - OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI, A SĂNĂTĂȚII PUBLICE ȘI DE SIGURANȚĂ ÎN EXPLOATARE**

#### **Art. 43**

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

### **CAPITOLUL IX**

## **OBLIGATIVITATEA FUNCȚIONĂRII SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ**

### **Art. 44**

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

### **Art. 45**

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

### **Art. 46**

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 de reglementare locală.

## **CAPITOLUL X - INTERDICȚIA SUBDELEGĂRII GESTIUNII SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

### **Art. 47**

Cesiunea sau novația contractului de delegare este posibilă numai în cazul divizării, fuzionării ori înființării unei filiale a operatorului, cu respectarea condițiilor contractuale inițiale și cu aprobarea autorităților deliberative ale unităților administrativ-teritoriale.

## **CAPITOLUL XI - CONDIȚII IMPUSE DE EXPLOATARE ÎN SIGURANȚĂ, CONSERVARE A SERVICIULUI PUBLIC**

### **Art. 48**

(1) Exploatarea serviciului se va face în condiții de siguranță cu luarea tuturor măsurilor impuse de legislația în vigoare pentru activitățile specifice serviciului public 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. 49**

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

### **Art. 50**

Exploatarea serviciului public va avea ca scop prevenirea sau reducerea efectelor negative asupra mediului, poluarea apelor de suprafață, subterane, a solului, aerului, inclusiv a efectului de seră, precum și a oricărui risc pentru sănătatea populației, pe întreaga durată a hotărârii de dare în administrare/ contractului de



gestiune.

**Art. 51**

Exploatarea serviciului public 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. 52**

Operatorul va constitui garanții, dacă este cazul, conform legislației în vigoare.

**Art. 53**

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 cauza de forță majoră a bunurilor care fac obiectul contractului

**Art. 54**

Transferul activității de la operator se va face numai în cazul în care se constată oportunitatea acestui fapt prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara 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 privat al Municipiului Sighișoara.

Arhitect Sef,  
Adina Gabriela Popescu



Direcția Administrarea Patrimoniului,  
Director, Carmen Morar



**CONTRACT**  
**DE DELEGARE A GESTIUNII SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A**  
**FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE**  
**ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA**  
**ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI**

**CAPITOLUL I**  
**PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**MUNICIPIUL SIGHIȘOARA** cu sediul în Piața Muzeului, nr. 7, jud. Mureș, având contul curent nr. RO 38 TREZ 47821220207XXXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara, codul fiscal 5669309, telefon : 0265/771280 și fax : 0265/771019, reprezentat legal prin Ovidiu - Dumitru Mălâncrăvean - primar, în calitate de **DELEGATAR (beneficiar)**, pe de o parte și

S.C. ....,cu sediul în ....., str....., nr....., jud....., cod postal..... telefon.....fax .....,e-mail..... număr de înmatriculare ORC ....., cod fiscal/cod unic de înregistrare ....., cont nr. .... deschis la ....., reprezentat ă prin ....., având funcția de ....., denumită în cele ce urmează **DELEGAT (operator de servicii publice)**, pe de altă parte

au încheiat prezentul contract de delegare a gestiunii serviciului de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului

**CAPITOLUL II**  
**OBIECTUL CONTRACTULUI DE DELEGARE A GESTIUNII**

**Art. 1. (1)** Obiectul contractului îl constituie delegarea gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului și cuprinde totalitatea acțiunilor și activităților edilitar-gospodărești prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea bunurilor din domeniul privat al unității administrative - teritoriale, sub conducerea, coordonarea și responsabilitatea Municipiului Sighișoara, inclusiv dreptul și obligația de a administra și de a exploata imobilele construcții cu destinația de locuințe din fondul locativ și spațiile cu altă destinație decât locuințe aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, în conformitate cu Regulamentul serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului și a Caietului de sarcini specifice, care vor fi anexate prezentului contract.

(2 ) Fondul locativ este compus din:

a) Fondul de locuințe care cuprinde:

- Locuințe pentru tineri, construite în regim de închiriere construite prin Agenția Națională pentru Locuințe;
- Locuințe în regim normal de închiriere.

b) Spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara.

(3) Serviciul public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului se realizează în baza Regulamentului privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L., administrarea, exploatarea și închirierea acestora, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 97/28.11.2016, a Regulamentului privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor din fondul locativ, administrarea, exploatarea și închirierea acestora aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 20/27.02.2017, a Regulamentului serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului și a Caietului de sarcini specific.

**Art. 2.** Obiectivele delegatarului sunt:

- a) ridicarea gradului de civilizație, a confortului și a calității vieții;
- b) punerea în valoare a imobilelor construcții și destinația de locuințe care formează fondul locativ a Municipiului Sighișoara;
- c) susținerea și stimularea dezvoltării economico-sociale a localității;
- d) funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a infrastructurii aferente serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului.

**Art. 3.** Contractul de delegare a gestiunii are ca anexă următoarele:

- Regulamentul serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului;
- Caietul de sarcini;
- Regulamentul privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor pentru tineri construite prin A.N.L., administrarea, exploatarea și închirierea acestora aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 97/28.11.2016 ;
- Regulamentul privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiză și soluționare a cererilor de atribuire a locuințelor din fondul locativ, administrarea, exploatarea și închirierea acestora aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 20/27.02.2017;
- Procesul - verbal de predare - preluare a bunurilor necesare realizării serviciului delegat.

### CAPITOLUL III DURATA CONTRACTULUI

**Art. 4.** Durata prezentului contract este de 5 ani, cu drept de prelungire în condițiile legii, prin act adițional aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sighișoara și numai după realizarea unei analize privind eficiența economică a serviciului.

### CAPITOLUL IV REDEVENȚA

**Art. 5.** Delegarea gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație din domeniul privat al Municipiului Sighișoara și domeniul privat al statului se efectuează în schimbul unei redevențe lunare, stabilite în cotă de 0,1 % din baza de calcul stabilită lunar:

$BR = VLP - Cota\ ANL - Cota\ AP$

unde:

BR = baza de calcul a redevenței lunare;

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

Cota ANL = cota din chiria facturată lunar

Cota AP = cota din chiria facturată lunar

Plata redevenței se face semestrial astfel:

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

**Art. 6.** Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații duce la calcularea de penalități de întârziere în cuantumul prevăzut de normele legale în vigoare și totodată delegatarul va putea solicita încetarea prezentului contract.

**Art. 8.** Suma prevăzută la art. 6 va fi plătită prin ordin de plată, în contul de redevență nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Sighișoara.

### CAPITOLUL V DREPTURILE PĂRȚILOR

#### 5.1 DREPTURILE DELEGATULUI

**Art. 9.** Delegatul are următoarele drepturi:

- a) să exploateze în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunurile, activitățile și serviciul public care fac obiectul contractului de delegare a gestiunii;
- b) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate către beneficiarii fondului locativ, corespunzător cantității și calității acestor servicii;
- c) să aplice chiriile prevăzute de actele normative;

d) 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;

e) să sisteze furnizarea/prestarea serviciului, în condițiile nerespectării prevederilor legale și a hotărârilor administrației publice locale referitoare la administrarea fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, încredințat;

f) să efectueze verificări, în prezența utilizatorilor (chiriașilor), a modului în care aceștia respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea spațiului închiriat;

g) constatările facute cu ocazia verificărilor vor fi consemnate într-un proces verbal de constatare care va fi semnat de administrator, chiriaș și de către un reprezentat al asociației locatarilor (chiriașilor), după caz.

## **5.2. DREPTURILE DELEGATARULUI**

**Art.10.** Delegatarul are următoarele drepturi:

a) De a monitoriza și controla modul de respectare a obligațiilor stabilite în sarcina operatorului, 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 al Municipiului Sighișoara prin prezentarea, de către delegat, semestrial a situațiilor de lucrări efectuate însoțite de documentele justificative (devize de lucrări, procese verbale de recepție a lucrărilor);

b) 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 contractual de delegare a serviciului, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului;

c) să adopte politicile și strategiile de dezvoltare a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință, aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului, respectiv a programelor de dezvoltare aferente fondului locativ în integritatea sa;

d) de a corela cu programele de dezvoltare economico-socială a municipiului, efectuarea lucrărilor de investiții în scopul realizării acestora într-o concepție unitară;

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

f) de a realiza investiții de interes comun în domeniul infrastructurii tehnico – edilitare a serviciului public delegat;

g) de a verifica modul de utilizare a fondului constituit necesar lucrărilor de întreținere, reabilitarea și reparațiilor curente pentru fondul locativ care constituie obiectul serviciului public delegat;

h) de a verifica pe teren bunurile din fondului locativ ori de câte ori este nevoie;

i) de a verifica stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public;

j) de a verifica respectarea obligațiilor asumate prin contract, cu notificarea prealabilă a delegatului și în condițiile prevăzute în caietul de sarcini și în regulament;

k) de a aproba structura și ajustările de tarife propuse de către delegate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

l) de a rezilia contractul, în condițiile legii, în cazul în care delegatul nu respectă obligațiile asumate prin contractul de delegare.

## CAPITOLUL VI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### 6.1. OBLIGAȚIILE DELEGATULUI

Art.11. Delegatul are următoarele obligații:

- a) să respecte angajamentele asumate prin contractul de delegare a gestiunii;
- b) să respecte prevederile regulamentului serviciului delegat, caietul de sarcini al serviciului, ale celorlalte reglementări specifice serviciului delegat;
- c) să presteze serviciul public utilizatorilor cu care a încheiat contracte, în conformitate cu clauzele prevăzute în contract;
- d) să respecte indicatorii de performanțe prevăzuți în regulamentul serviciului delegat;
- e) să furnizeze delegatarului informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare în vederea verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciului public delegat, în conformitate cu clauzele contractuale de delegare și cu prevederile legale în vigoare;
- f) 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;
- g) să preia de la delegator, pe bază de proces - verbal de predare - preluare, bunurile patrimoniale ce compun fondul locativ;
- h) 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;
- i) să reprezinte interesele proprietarului fondului locativ și spații cu altă destinație în raport cu utilizatorii, pe de o parte, dar și cu instituțiile publice;
- j) să fundamenteze și să supună aprobării prețurile/ tarifele ce vor fi utilizate pentru serviciul /activitatea delegat/ delegată, ori de câte ori este necesar;
- k) să nu subdelege serviciul și bunurile care fac obiectul delegării;
- l) să plătească redevența la valoarea prevăzută și la termenul stabilit în contractul de delegare a gestiunii;
- m) 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) destinat pentru reparațiile imobilelor construcții cu destinația de locuințe care formează fondul locativ și spații cu altă destinație din domeniul privat al Municipiului Sighișoara și domeniul privat al statului;
- n) 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 ;
- o) la încetarea contractului de delegare a gestiunii din alte cauze 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;
- p) să notifice cauzele de natură să conducă la reducerea activității și măsurile ce se impun pentru asigurarea continuității activității;

- q) să predea, la încheierea contractului, toată documentația tehnico - economică referitoare la serviciul gestionat;
- r) să realizeze lucrări de reabilitare, reparații curente și investiții, conform angajamentelor asumate;
- s) să trateze bunurile patrimoniale care formează fondul locativ de stat ca și cum ar fi în proprietatea delegatului, conform legislației în vigoare.
- t) în cazul în care delegatul sesizează existent sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității ori serviciului public, va notifica de îndată acest fapt autorității publice, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității serviciului public;
- u) să încheie asigurări obligatorii pentru imobilelor construcții cu destinația de locuințe care formează fondul locativ și spații cu altă destinație din domeniul privat al Municipiului Sighișoara și domeniul privat al statului;
- v) să desfășoare și să execute lucrări în limita bugetului aprobat;
- w) să angajeze încheierea contractelor cu furnizorii de servicii necesare pentru funcționarea imobilelor;
- x) să deservească toți utilizatorii din aria de acoperire fără discriminare.

### **6.1. OBLIGAȚIILE DELEGATARULUI**

- a) să predea delegatului la data intrării în vigoare a contractului de delegare toate bunurile patrimoniale către care formează fondul locativ conform inventarului existent, libere de orice sarcină, pe bază de proces verbal de predare – preluare;
- b) să faciliteze delegatului autorizarea lucrărilor de reabilitare și investiții a bunurilor patrimoniale care formează fondul locativ, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- c) să își asume pe perioada derulării contractului de delegare toate responsabilitățile și obligațiile ce decurg din calitatea sa de proprietar;
- d) să nu îl tulbure pe delegat în exercițiul drepturilor rezultatelor din prezentul contract de delegare;
- e) să nu modifice în mod unilateral contractual de delegare, în afara cazurilor prevăzute expres de lege;
- f) să notifice delegatului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- h) să verifice periodic următoarele : modul de gestionare a serviciului public, nivelul calitativ al serviciului delegate și îndeplinirea indicatorilor de performanță stabiliți în anexa la Regulament;
- i) să aprobe programele de reabilitare, reparații curente și lucrările de investiții a imobilelor construcții cu destinația de locuințe care formează fondul locativ și spații cu altă destinație din domeniul privat al Municipiului Sighișoara și domeniul privat al statului.

## **CAPITOLUL VII CHIRII**

**Art. 13. (1)** În vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor contractului se va percepe o chirie pentru locuințe, stabilită conform legislației în vigoare sau hotărâri ale autorității administrației publice locale, după caz, pe categorie de zone și tip de locuință.

(2) În acest sens, pentru locuințe se vor încheia contracte de închiriere, în baza repartițiilor emise de Municipiul Sighișoara.

**Art. 14. (1)** Pentru spațiile cu altă destinație decât locuință, contractele de închiriere se vor încheia numai pe bază de licitație publică, cu excepția celor pentru care legea cere repartiție.

(2) Scoaterea la licitație pentru spațiile cu altă destinație decât locuință și destinația acestora se aprobă prin hotărâre a consiliului local. Prețul de pornire la licitația pentru spațiile cu altă destinație decât locuință este cel aprobat prin hotărâre a consiliului local.

## CAPITOLUL VIII

### FINANȚAREA SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT LOCUINȚĂ AFLATE ÎN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA

**Art. 15. (1)** În vederea asigurării continuității serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara, delegatarul are responsabilitatea planificării și urmării lucrărilor de investiții/reparații necesare asigurării funcționării sistemului în condiții de siguranță și la parametrii ceruți;

(2) Cheltuielile curente pentru asigurarea funcționării propriu-zise a serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara și în domeniul privat al statului și a efectuării / prestării activităților edilitar-gospodărești specifice acestuia, respectiv pentru întreținerea, reabilitarea și exploatarea infrastructurii edilitar-urbane aferente, se asigură prin încasarea de la utilizatori, pe baza tarifelor și prețurilor locale legal aprobate, a unor sume reprezentând contravaloarea serviciilor furnizate/prestate sau prin alocații bugetare, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) organizarea și desfășurarea pe principii și criterii comerciale și concurențiale a activităților prestate;
- b) protejarea autonomiei financiare a operatorului;
- c) reflectarea costului efectiv al furnizării/prestării serviciului în structura și nivelul tarifelor sau al taxelor locale practicate;
- d) ajustarea periodică a prețurilor, tarifelor și taxelor locale și reflectarea corespunzătoare în nivelul acestora a influențelor generate de majorarea în amonte a unor prețuri și tarife;
- e) recuperarea integrală a cheltuielilor prin tarife pentru exploatarea imobilelor;
- f) acoperirea prin tarife și prețuri cel puțin a sumelor investite și a cheltuielilor curente de funcționare și întreținere a serviciilor de administrare a bunurilor publice;

(3) Finanțarea cheltuielilor curente de funcționare și exploatare ale serviciului public de administrare a fondului locativ și spații cu altă destinație decât locuință se asigură din bugetele de venituri și cheltuieli ale operatorului, în funcție de natura și specificul activității putând fi acordate în completare alocații bugetare numai pentru obiective de dezvoltare - investiții, după caz.

(4) Alocațiile bugetare vor fi stabilite și aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Sighișoara.

(5) Veniturile operatorului care administrează imobilele închiriate se constituie din chirii încasate lunar de la chiriași (utilizatori).



## CAPITOLUL IX

### ÎNȚREȚINEREA, REABILITAREA ȘI/SAU MODERNIZAREA IMOBILELOR CONSTRUCȚIE APARTINÂND FONDULUI LOCATIV DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA ȘI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

**Art. 17. (1)** Stabilirea necesarului privind lucrările de întreținere și reparații curente se va face pe baza informațiilor obținute în urma aplicării unui sistem de monitorizare a tuturor imobilelor construcții din cadrul fondului de stat, cu respectarea normativelor legale, în vigoare privind efectuarea de lucrări de reparații curente.

(2) Neefectuarea la timp a lucrărilor de întreținere influențează starea fizică și morală a imobilelor, pentru care este direct răspunzător delegatul, măbind volumul și costul lucrărilor de reparații.

(3) Propunerile privind programele de reparații și reabilitare se întocmesc de către delegat, în funcție realizările lucrărilor de întreținere din perioada anterioară celei pentru care sunt planificate reparațiile și vor fi cuprinse cantitativ și valoric în planul anual al lucrărilor de reparații curente și în bugetul de venituri și cheltuieli a delegatului.

(4) Reabilitarea reprezintă ansamblul operațiunilor de modificare constructive și /sau funcțională prin care se realizează refacerea și sau ameleorarea construcțiilor, astfel încât acesta să satisfacă cerințele de siguranță, de confort și de economicitate, pentru a asigura cel puțin nivelul exigențelor minimale stabilite de lege.

(5) Reabilitarea și modernizarea spațiilor aparținând fondului locativ se realizează prin:

- a) asigurarea urmăririi în timp a construcțiilor, conform prevederilor din cartea tehnică a construcțiilor și a reglementărilor tehnice în vigoare;
- b) întocmirea listei anuale privind necesarul de lucrări de întreținere și reparații curente pentru imobilele care au destinația de locuință, în conformitate cu prevederile Legii locuinței nr. 114/1996 și Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- c) verificarea semestrială a stării tehnice a imobilelor și în cazul constatării unor deteriorări în timp a clădirii sau a deteriorării intenționate de către chiriași, se aduce la cunoștință deteriorările constatate autorității administrației publice locale;
- d) verificarea de către compartimentul de specialitate din structura operatorului a lucrărilor de reparații sau de întreținere care se pot executa prin firme specializate sau de către muncitorii din cadrul echipelor de intervenție ale operatorului, propunând, unde este cazul, licitații sau solicitări de oferte în vederea executării acestor lucrări;
- e) dacă se constată că imobilul a fost deteriorat urmare a întreținerii defectuoase sau cu rea intenție de către chiriaș, prin compartimentul de specialitate din structura operatorului se întocmește devizul estimativ cu lucrările care necesită a fi efectuate, fiind somat Chiriașul care le-a produs să le execute pe cont propriu iar în caz de neconformare aceștia vor fi acționați în justiție pentru recuperarea prejudiciului, rezilierea contractului când este cazul și evacuarea din imobil.

## CAPITOLUL X

### ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE DELEGARE A GESTIUNII

**Art. 18. (1)** Prezentul contract de delegare a gestiunii încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite prin contractual de delegare, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii;
- b) prin acordul părților;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către delegator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina delegatarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către părți, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina părții în culpă;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a sistemului sau în cazul imposibilității obiective a delegatului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) în cazul falimentului /desființării delegatului;

**(2)** Contractul se consideră desființat de drept la solicitarea delegatului, fără punere în întârziere și fără o formalitate prealabilă, în cazul în care delegatul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

## **CAPITOLUL XI FORȚA MAJORĂ**

**Art. 19. (1)** Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/ și de neexecutarea în mod necorespunzător, total ori parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de delegare a gestiunii, dacă neexecutarea necorespunzătoare a obligațiilor respective a fost cauzată de forța majoră.

**(2)** Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice de îndată celeilalte părți producerea evenimentului, precum și dovada forței majore și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

**(3)** Dacă în termenul de 30 de zile de la producerea evenimentului respective nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de delegare a gestiunii fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune – interese.

## **CAPITOLUL XII RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 20. (1)** Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de delegare atrage răspunderea contractuală a părților în cuplă.

**(2)** Pentru neexecutarea în termen a obligațiilor stabilite în contract de către partea în culpa, se vor percepe penalități de întârziere.

**(3)** Pentru neexecutarea necorespunzătoare a obligațiilor stabilite în contract, partea în culpa se obligă să-și aducă la îndeplinire corespunzător și complet obligațiile stabilite în sarcina sa, potrivit contractului, suportând și riscul acestor obligații și asumându-și cheltuielile necesare ducerii lor la îndeplinire.

**Art. 21.** Delegatul se obligă să administreze și să exploateze obiectul delegării cu eficiență maximă, pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului și să despăgubească pe delegator de eventualele pagube produse din culpa sa.

**Art. 22.** Delegatul își asumă toate riscurile ce decurg din exploatarea serviciului. Acesta este singurul răspunzător față de terți, de accidentele și stricăciunile și daunele rezultate din această exploatare.

**Art. 23.** Delegatul încheie polițele de asigurare corespunzătoare ce sunt în sarcina sa.

**Art. 24.** La expirarea termenului de delegare, delegatul este obligat să restituie, în deplină proprietate lider de sarcină, bunurile date spre delegare inclusive investițiile realizate de către delegator.

**Art. 25.** Programul de investiții aferent domeniului privat aflat în gestiune va fi promovat de delegator în limita surselor de finanțare.

**Art. 26.** Delegatul este exonerat de răspunderea pentru întreruperea sau oprirea serviciului în următoarele situații:

- a) forța majoră;
- b) culpa delegatului.

**Art. 27.** Delegatul va analiza reclamațiile transmise de utilizatorii serviciului și va stabili măsurile adecvate, în conformitate cu legislația și reglementările în vigoare.

**Art. 28.** Consecințele financiare ale acestor decizii sunt în sarcina delegatului, cu excepția cazului de forță majoră, a altor cauze independente de voința delegatului sau când acestea rezultă dintr-o intervenție a delegatului în contradicție cu clauzele prezentului contract.

### **CAPITOLUL XIII**

#### **LITIGII**

**Art. 29.** Litigiile de orice fel, provenite din executarea prezentului contract, în cazul în care nu se rezolvă pe cale amiabilă, sunt de competența instanțelor judecătorești de contencios administrativ.

### **CAPITOLUL XIV**

#### **DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 30.** Modificarea prezentului contract de delegare se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

**Art. 31.** Delegatul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de delegare, cu notificarea prealabilă cu 30 zile a delegatului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, delegatul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între delegatar și delegat cu privire la suma despăgubirii, acesta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă; acest dezacord nu poate, în niciun caz, să permită delegatului să nu - și execute obligațiile contractuale.

**Art. 32.** În cazul în care orice prevederi ale acestui contract devin discordante cu reglementările sau legislația națională sau din Uniunea Europeană, contractul va fi modificat.

Prezentul contract de delegare a gestiunii a fost încheiat în \_\_\_ exemplare.

Prezentul contract intră în vigoare în termen de 10 zile de la data semnării.

**DELEGATAR,  
MUNICIPIUL SIGHIȘOARA**

**DELEGAT,**