



PCT. 70

Consiliul General al Municipiului București

HOTARARE

privind aprobarea studiului de oportunitate privind serviciul de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului și a Caietului de sarcini al serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu și Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice;

Văzând rapoartele comisiilor din cadrul Consiliului General al Municipiului București;
În baza prevederilor:

-Art. 9 din 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;

-Hotărârii C.G.M.B. nr. 188/2017 privind aprobarea extinderii activității Autorității Municipale pentru Reglementarea Serviciilor Publice (AMRSP) în domeniul serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local din răspunderea Municipiului București și încheierea actului adițional nr. 2 la statutul AMRSP;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. d), alin. (6) lit. a) pct. 19 și art. 45 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Studiul de oportunitate privind serviciul public de de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, prevăzut în anexa nr. 1

Art.2 Se aprobă Caietul de sarcini al serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, prevăzut în anexa nr. 2

Art.3 Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București și Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința..... a Consiliului General al Municipiului București din data de.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Marian Orlando Culea

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI,
Georgiana Zamfir

**Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor
Publice
(A M R S P)**

**STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND
MODALITATEA DE DELEGARE A
SERVICIULUI PUBLIC DE
ADMINISTRARE A FONDULUI
LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ
DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL
PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI**



**BUCUREȘTI
[2017]**

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI
PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ
DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Acest studiu a fost elaborat de un colectiv de experți, constituit în **Grupul de
Lucru AMRSP**, format din:

Prof. univ. dr. Ioan RADU – Coordonator

Conf. univ. dr. Cleopatra ȘENDROIU

Dr. Speranța STOMFF

Dr. Tudor STOMFF

Lect. univ. dr. Sorin BURLACU

Ing. expert Iulia RUGINĂ

Ec. drd. Mihai DEMETER

Lucrarea este proprietatea intelectuală a AMRSP.



Precizări

Prezentul studiu se justifică în situația în care operatorul care va presta serviciul public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al municipiului București va funcționa în condiții de profitabilitate, cu excepția cazurilor sociale, prin exercitarea unui management performant fără să beneficieze de compensații din partea Primăriei municipiului București pentru realizarea acestui serviciu, asigurând totodată o sursă financiară suplimentară de alimentare a bugetului local.

Realizarea profitului va trebui să se facă în condițiile unei fundamentări corecte a tarifelor pentru serviciile și lucrările prestate, bazate pe costuri dimensionate economic și pe o marjă de profit cuprinsă între 3% și 5% din costuri.

Tarifele practicate trebuie să asigure un echilibru între criteriile comerciale și competiționale care să reflecte costurile efective și accesibilitate care să nu afecteze gradul de suportabilitate al utilizatorilor în condițiile prestării unui serviciu de calitate ce ar putea asigura satisfacția clienților.

Condițiile de realizare a profitului trebuie să fie reflectate prin criteriile de performanță globală (economice, sociale și de mediu) stabilite de AGA și prin indicatorii de performanță care vor fi asumați de Consiliul de Administrație al companiei și de echipa managerială, prin contractul de mandat al directorului general.



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Abrevieri

AFI	Administrația Fondului Imobiliar
AFL	Administrarea Fondului Locativ
AMRSP	Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice
CGMB	Consiliul General al Municipiului București
CM	Companie Municipală
CMIB	Compania Municipală Imobiliara București S.A.
CS	Caiet de sarcini
DA	Documentație de atribuire
UE	Uniunea Europeană
HCGMB	Hotărâre a Consiliului General al Municipiului București
HG	Hotărâre de Guvern
OG	Ordonanță a Guvernului
OUG	Ordonanță de Urgență a Guvernului
OSAFL-SAD	Operatorul Serviciului public de Administrare a Fondului Locativ și a Spațiilor cu Altă Destinație
PMB	Primăria Municipiului București
SAD	Spații cu Altă Destinație
SAFL	Serviciul de Administrare a Fondului Locativ
SAFL-SAD	Serviciul public de Administrare a Fondului Locativ și a Spațiilor cu Alta Destinație
SIEG	Serviciu de Interes Economic General
UAT	Unitate Administrativ Teritorială



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI
PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ
DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cuprins

1. Considerații generale privind serviciul public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație	6
1.1 Starea actuală a serviciului	8
1.2 Prezentarea infrastructurii care urmează a fi dată în administrare și exploatare	9
1.3 Descrierea activităților pentru care se face delegarea de gestiune.....	10
1.4 Investițiile necesare pentru modernizare sau extindere	13
2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea serviciului.....	14
2.1 Motive de ordin economico-financiar.....	14
2.2 Motive de ordin social	15
2.3 Motive de mediu	15
3. Cadru legislativ aplicabil	19
4. Procedura de delegare a gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public și privat.....	22
5. Durata estimată a contractului	29
6. Nivelul redevenței.....	30
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de încheiere a contractului	31
8. Matricea riscurilor pentru gestiunea delegată a serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație în municipiul București	31
9. Concluzii.....	36



1. Considerații generale privind serviciul public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație

Studiul de oportunitate este realizat în conformitate cu prevederile Ordonanței de Guvern nr. 71/2002 (actualizată) privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local. În baza OG 71/2002, studiul are la bază următoarele articole:

- art. 3, pct. 1, lit. j): "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): "Principalele activități edilitar-gospodărești, *specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat, desfășurate la nivelul comunelor, orașelor, municipiilor, județelor și municipiului București, trebuie să asigure (...) administrarea, închirierea, întreținerea, repararea și reabilitarea fondului locativ aflat în proprietatea unităților administrativ-teritoriale*";

- art. 10. alin (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 perspectiva 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

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

performanța 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 aproba 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. (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.

- art. 47 alin (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.

Actualul studiu de oportunitate pentru fundamentarea și stabilirea soluțiilor optime de delegare a gestiunii serviciului public serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuințe aflate în domeniul public și privat al municipiului București este realizat în baza OG nr. 71/2002, art. 5, alin. 3, lit. c) și vizează oportunitatea delegării acestui serviciu către Compania Municipală Imobiliară București S.A.,



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

companie înființată prin HCGMB nr. 136/11.04.2017 pentru gestionarea unitară a fondului imobiliar al Municipiului București (HCGMB 81/28.02.2017).

1.1 Starea actuală a serviciului

În prezent, administrarea, vânzarea, repararea și întreținerea fondului imobiliar aflat în proprietatea statului și a Municipiului București sunt realizate de către Administrația Fondului Imobiliar (AFI).

Administrația Fondului Imobiliar este un serviciu public de interes local, cu personalitate juridică, finanțată integral din bugetul local al Municipiului București. AFI își desfășoară activitatea în limita competențelor stabilite de legislația în vigoare, de hotărârile Consiliului General al Municipiului București și de dispozițiile Primarului General.

Administrația Fondului Imobiliar are în principal următoarele atribuții¹:

- *administrează locuințele și spațiile cu altă destinație din fondul imobiliar de stat și al Municipiului București, precum și repararea, întreținerea și vânzarea locuințelor și spațiilor cu altă destinație din fondul imobiliar de stat și al Municipiului București conform legii;*
- *organizează și coordonează în condițiile stabilite de lege administrarea clădirilor și terenurilor aferente aparținând statului și Municipiului București, conform legii;*
- *organizează și răspunde de contractarea și urmărirea lucrărilor de întreținere și reparații curente la imobilele aflate în administrare;*
- *reactualizează valorile de despăgubire încasate conform Legii nr.112/1995 pentru imobilele retrocedate în baza Legii nr.10/2001;*
- *evaluează terenuri în vederea stabilirii taxei de concesiune pentru terenurile administrate în condițiile Hotararilor Consiliului General al Municipiului București;*
- *stimulează și determină utilizarea eficientă a resurselor umane și financiare de care dispune;*
- *prezintă datele operative, indicatorii specifici de activitate, rapoartele de activitate periodice și alte date solicitate;*

¹ www.afi.pmb.ro



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- *întocmește evidenta imobilelor* ce fac obiectul contractelor de prestări servicii încheiate între Consiliul General al Municipiului București – Administrația Fondului Imobiliar și societățile comerciale continuatoare ale fostelor ICRAL-uri respectiv locuințe, spații cu altă destinație decât aceea de locuință, terenuri;

- *participă împreună cu PMB – Direcția de Patrimoniu la organizarea și coordonarea activităților de identificare, defalcare, evidențiere și reactualizare a inventarierii bunurilor* aparținând domeniului public și privat al municipiului București și a fondului imobiliar de stat;

- *aprobă Regulamentul Intern;*

- *desfășoară activități de prestări de servicii către populație, pentru care se vor percepe tarife, pentru:*

- eliberare duplicate a documentelor din arhiva proprie, la cererea celor îndreptățiți;
- eliberare copii simple a documentelor din arhiva proprie, la cererea celor îndreptățiți;
- întocmire și eliberare de situații și informații referitoare la domeniul de activitate la solicitarea persoanelor îndreptățite, în condițiile legii.

1.2 Prezentarea infrastructurii care urmează a fi dată în administrare și exploatare

Organizarea și funcționarea serviciului de administrare a fondului locativ imobiliar se face în baza regulamentului serviciului de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuințe aflate în domeniul public și privat al municipiului București și a fondului imobiliar de stat. Conform acestuia², fondul de locuințe este compus din:

- a) locuințe sociale și de necesitate;
- b) locuințe pentru tineri, construite în regim de închiriere din fonduri ANL;
- c) locuințe convenabile, în regim normal de închiriere.

Conform regulamentului serviciului, 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

²art. 8 din Regulamentul serviciului de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al municipiului București



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

În conformitate cu regulamentul serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al municipiului București, *gestiunea serviciului de administrare a fondului locativ se organizează, la nivelul Municipiului București, 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 București, de starea infrastructurii edilitar-urbane și de posibilitățile de dezvoltare*(conform art. 42 din Regulamentul SAFL-SAD).

Activitățile specifice serviciului de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decăt cea de locuințe se organizează și se desfășoară pe baza Regulamentului serviciului și a Caietului de sarcini al serviciului³.

În caietul de sarcini sunt prevăzute lucrări de întreținere, reparații curente, capitale sau de modernizări ale imobilelor⁴. Aceste lucrări cuprind următoarele activități: planificarea lucrărilor, programarea lucrărilor, proiectarea lucrărilor, organizarea și execuția lucrărilor, recepția lucrărilor. Totodată, se face precizarea expresă că *pe toata durata de valabilitate a hotărârii de dare în administrare/contractului de delegare, bunurile aparținând domeniului public și privat ce se dau în administrare operatorului, nu pot fi utilizate de către acesta decât în scopul realizării obiectului contractului de gestiune a serviciului de administrare a Fondului Imobiliar din Municipiul București (art. 43).*

Conform datelor culese în urma aplicării chestionarului privind perspectivele de prestare/furnizare a serviciilor publice de interes public (conform Legii 51/2006), respectiv activitățile de administrare a domeniului public și privat (conform OUG nr. 71/2004) prin noile companii, Compania Municipală Imobiliară București S.A. a prezentat activitățile din cadrul serviciului publice care ar putea să le desfășoare în cazul în care acestea ar servițiul ar fi delegat Companiei. Acestea sunt:

³Art. 43, alin. (3) din Regulamentul serviciului de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al municipiului București.

⁴Secțiunea 4 din Caietul de sarcini – administrare spațiu locativ



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- organizează și coordonează administrarea clădirilor și terenurilor aferente aflate în proprietatea publică și privată din Municipiul București și a fondului imobiliar de stat în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- administrează locuințele, spațiile cu altă destinație și terenurile aferente acestora din fondul imobiliar aflate în proprietatea publică și privată a Municipiul București și în proprietatea privată a statului;
- organizează și răspunde de contractarea și urmărirea lucrărilor de întreținere și reparații curente/capitale la imobilele aflate în administrare în scopul menținerii funcționalității acestora;
- vinde locuințele și spațiile cu altă destinație decât cea de locuințe din fondul imobiliar, în conformitate cu legea, cu aprobarea CGMB și ținând cont de necesitatea creșterii fondului imobiliar;
- efectuează lucrări de investiții conform legii, asigură avizarea documentației tehnico-economice, urmărește modul de realizare a lucrărilor și asigură condițiile necesare punerii în funcțiune la termen a obiectivelor de investiții;
- urmărește și verifică realizarea lucrărilor de investiții, întreținere dotări și reparații din patrimoniul public și cel privat din administrare;
- organizează și coordonează activitățile de concesiune a imobilelor aflate în proprietatea publică și/sau privată din Municipiul București și în administrarea sa, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- asigură integritatea patrimoniului public și privat al Municipiului București și a celui din domeniul privat al statului, concesionat, precum și a patrimoniului propriu;
- elaborează și implementează strategii de reabilitare și modernizare în vederea asigurării calității serviciilor;
- elaborează planuri și desfășoară strategii active și preventive în vederea dezvoltării durabile, protecției mediului și a asigurării sănătății publice și comunitare;
- efectuează studii și prognoze de îmbunătățire și dezvoltare echilibrată a activității și calității serviciilor prestate în întreaga arie deservită;
- asigură servicii de calitate fără discriminare, tuturor clienților;

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- desfășoară alte activități de prestări de servicii către populație, în conformitate cu obiectul său de activitate.

Conform OG 71/2002 actualizată, 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 și activitățile de pregătire, finanțare și realizare a investițiilor din infrastructura edilitar-urbană a localităților, aferentă serviciilor de administrare a domeniului public și privat”.



1.4 Investițiile necesare pentru modernizare sau extindere

În tabelul nr. 1 sunt prezentate, în forma cuantificată, valorile investițiilor estimate să fi realizate de Administrația Fondului Imobiliar. Datele sunt preluate din Bugetul pe anul 2016, aprobat de Primarul General și din estimările pentru anii perioada 2017-2019 regăsite în lista obiectivelor de investiții cu finanțare integrală sau parțială de la buget.

Tabel nr. 1 Investițiile estimate a fi realizate de AFI cu finanțare de la bugetul local

An	2017	2018	2019
Estimări – mii lei	520	570	430

Sursa: HCGMB Nr. 32/29.02.2016, HCGMB nr. 387/21.12.2016 anexa nr. 2.30-1

Analiza valorilor investițiilor propuse pentru perioada 2017-2019, reprezentate grafic în figura 1, indică un necesar investițional anual de aproximativ 500 000 lei.

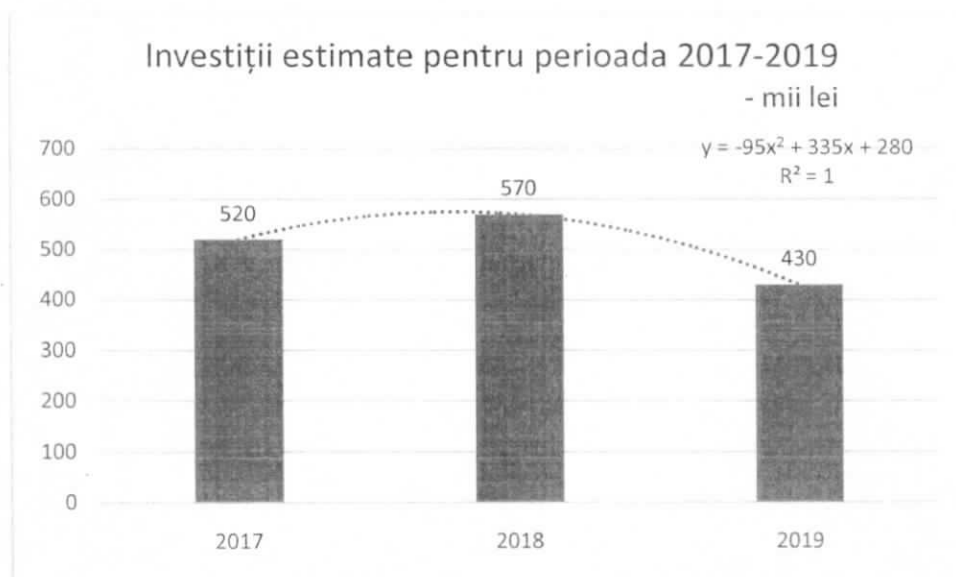


Fig. 1. Estimări investiții în perioada 2017-2019



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 cea de locuințe aflate în domeniul public și privat al municipiului București și a fondului imobiliar de stat prin intermediul Companiei Municipale Imobiliare București SA, în calitate de operator, poate genera următoarele avantaje economice și financiare:

- creșterea productivității muncii și o scădere a prețurilor prin realizarea de către operator de investiții reprezentative ca valoare și importanță;
- 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 programul de administrare a serviciului 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 companiei;
- realizarea activităților aferente serviciului 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

Prezentul studiu se justifică în situația în care operatorul care va presta serviciul analizat va funcționa în condițiile eliminării complete a unei compensații acordate de către PMB pentru realizarea acestui serviciu, dar cu obligația acestuia de a asigura o sursă financiară suplimentară de alimentare a bugetului local.

În același timp, 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.

Aceste deziderate se pot îndeplini în condițiile exercitării unui management performant la nivelul companiei și al serviciului. Conform art. 60 din Regulamentul serviciului de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al municipiului București și a fondului imobiliar de stat, 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*, precum și încasarea contravalorii serviciilor efectuate, *menținerea unor relații echitabile între operator și utilizator prin rezolvarea rapidă și obiectivă a problemelor*, cu *respectarea drepturilor și obligațiilor* care revin fiecărei părți, *soluționarea în timp util a reclamațiilor utilizatorilor* referitoare la serviciul de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație etc. (art. 62 din Regulamentul SAFL-SAD)

2.3 Motive de mediu

Activitățile propuse a se desfășura pe în cadrul serviciului vor trebui să respecte normele în vigoare privind protecția mediului. Nu pot fi identificați factori de mediu care să poată fi influențați în mod direct de către serviciul prestat. Impactul de mediu al fiecărei noi investiții în parte, în domeniul imobiliar, aflate în coordonarea CGMB, vor fi evaluate, analizate și aprobate, din punctul de vedere al mediului, la realizarea fiecărei proiect în parte.

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cu toate acestea activitățile de administrare a imobilelor, de reparație, întreținere și curățenie a acestora ce se vor desfășura în cadrul CM Imobiliara București SA vor avea influențe indirecte sau chiar directe asupra mediului, prin:

Utilizarea de materiale de curățenie prietenoase cu mediul. Principalele substanțe ce vor fi utilizate de CM Imobiliara în activitatea de curățenie și întreținere imobile aflate în administrare sunt: detergenții, substanțele dezinfectante, produsele petroliere, săpunurile, substanțe pentru întreținerea pardoselilor, substanțe de curățat, substanțe odorizante și dezodorizante, substanțe insecticide și raticide.

Produsele de curățare au fost elaborate să îndepărteze ușor praful și mizeria, să dizolve murdăria grasă, pentru dezinfecție sau alte operații de întreținere a suprafețelor. Aceste produse pot conține diferite tipuri de chimicale care pot intra în corp prin inhalare sau prin contact cutanat afectând în mod direct sănătatea lucrătorului. Și nu numai a acestuia ci și a mediului, în special a apei, prin evacuarea la canal a substanțelor amintite. Apa menajeră în municipiul București este și poate fi tratată biologic, însă nu se întâmplă așa în totalitate. Apele uzate menajere conțin detergenți sintetici, care, în final nimeresc în râuri și mări. Acumulări de substanțe anorganice afectează viețile acvifere și reduc cantitatea de oxigen în apă, fapt care duce la formarea așa-numitelor "zone moarte". Dacă în apă există o cantitate mare de substanțe solide (cum ar fi șervețelele de praf sau pentru ceramică impregnate cu detergenți), acestea o fac opacă la lumina soarelui și astfel împiedică procesul de fotosinteză în bazinele acvatice. Acest fapt, la rândul său, provoacă o perturbare în lanțul alimentar din aceste rezervoare de apă. În plus, deșeurile solide, înnămolesc râurile și canale de transport fluviale și maritime, ceea ce conduce la nevoia de dragare frecventă. Efectele poluării apelor depind de substanțele chimice deversate sau de micro organismele din apă, dar de obicei au ca finalitate distrugerea ecosistemelor zonale, moartea păsărilor și peștilor. În cazurile grave oamenii sunt afectați, dacă consumă apa din surse poluate sau dacă mănâncă pești proveniți din zone contaminate. În plus scăldatul în apele contaminate poate provoca boli ale epidermei. Diminuarea poluării se poate realiza și respectând o serie de reguli simple, dar eficiente, printre care se află:

- 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 asbest sau formaldehidă

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- folosirea cu precădere a vopselelor pe baza 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 reparațiile imobilelor. În etapa de execuție a lucrărilor de reparare/reabilitare a imobilelor aflate în administrarea CM Imobiliara, în perioada de amenajare a organizării de șantier, vor rezulta cantități semnificative de deșuri, în special în urma desfășurării lucrărilor de reparare, betonare, vopsire etc. Pe parcursul acestei activități vor fi generate deșuri specifice șantierelor de construcții.

Deșeurile rezultate în perioada de construcție sunt:

- deșuri metalice;
- deșuri 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;
- deșuri menajere;
- deșuri 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 deșuri 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 deșuri 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.

Gospodărirea deșeurilor va urmări reducerea continuă a acestora, colectarea corespunzătoare, valorificarea și prelucrarea acestora de către operatori de salubritate autorizați în vederea valorificării și/sau eliminării acestora.

Măsuri generale pentru gestionarea eficientă a deșeurilor pe care CM Imobiliara le poate impune prin caietele de sarcini, în vederea unui bun management al deșeurilor rezultate din activitatea de reparații a imobilelor aflate în administrare:

- inventarierea tipurilor și cantităților de deșuri ce vor fi produse, inclusiv clasa de pericolozitate a acestora, pentru fiecare imobil în parte,
- evidența generării și colectării deșeurilor la nivelul fiecărui imobil aflat în reparație,



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI
PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ
DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- identificarea măsurilor privind reducerea generării deșeurilor și valorificării acestora pe tipuri de deșeuri,
- desemnarea unui responsabil privind implementarea și monitorizarea măsurilor propuse pentru gestionarea deșeurilor cât și a condițiilor impuse prin Acordul de mediu, pentru fiecare organizare de șantier.
- amenajarea unor spații speciale la nivelul organizării de șantier destinate depozitării temporare, în aer liber sau, pentru deșeurile periculoase în containere inscripționate, cu o evidență strictă a generării și colectării deșeurilor



3. Cadrul legislativ aplicabil

Legislație primară

- 1.1. Lege nr. 31 din 16 noiembrie 1990 privind societățile, republicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 1066 din 17 noiembrie 2004 dându-se textelor o nouă numerotare, cu modificările și completările ulterioare, intrată în vigoare la 17 noiembrie 1990;
- 1.2. Lege nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 618 din 18 iulie 2006, cu modificările și completările ulterioare, intrată în vigoare la 01 ianuarie 2007;
- 1.3. Lege nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, republicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 123 din 10 iunie 2011, cu modificările și completările ulterioare, intrată în vigoare la 23 ianuarie 1999;
- 1.4. Lege nr. 215 din 23 aprilie 2001 a administrației publice locale, republicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 123 din 20 februarie 2007, cu modificările și completările ulterioare, dându-se textelor o nouă numerotare, intrată în vigoare la 23 mai 2001;
- 1.5. Hotărâre de Guvern nr. 246/2006 pentru aprobarea Strategiei naționale privind accelerarea dezvoltării serviciilor comunitare de utilități publice, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 295 din 03 aprilie 2006, cu modificările și completările ulterioare, intrată în vigoare la 03 aprilie 2006;
- 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, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 648 din 31 august 2002, cu modificările și completările ulterioare, intrată în vigoare la 30 septembrie 2002;
- 1.7. Hotărâre 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;
- 1.8. Ordonanța Guvernului nr. 21 din 30 ianuarie 2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 86 din 1 februarie 2002, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.9. Lege nr. 515 din 12 iulie 2002 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 578 din 5 august 2002;



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- 1.10. Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 109 din 30 noiembrie 2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, publicată Monitorul Oficial partea I, nr. 883 din 14 decembrie 2011, intrată în vigoare la 14 decembrie 2011;
- 1.11. Hotărâre 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 guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 803 din 12 octombrie 2016;
- 1.12. Lege nr. 99/2016 privind achizițiile sectoriale, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 391 din 23 mai 2016;
- 1.13. Lege nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 392 din 23 mai 2016;
- 1.14. Hotărâre de Guvern nr. 867/2016 privind 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, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 985 din 7 decembrie 2016;
- 1.15. Lege 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 National de Soluționare a Contestațiilor, publicată în Monitorul Oficial al României partea I, nr. 392/2016;
- 1.16. Lege nr. 98/2016 privind achizițiile publice, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 390 din 23 mai 2016;
- 1.17. Hotărâre 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;
- 1.18. 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;
- 1.19. Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 74 din 29 iunie 2005 privind înființarea Autorității Naționale pentru Reglementarea și Monitorizarea Achizițiilor Publice;

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- 1.20. Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 30/2006 privind funcția de verificare a aspectelor procedurale aferente procesului de atribuire a contractelor de achiziție publică;
- 1.21. Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 19 din 7 martie 2009 privind unele măsuri în domeniul legislației referitoare la achizițiile publice;
- 1.22. Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 13 din 20 mai 2015 privind înființarea, organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Achiziții Publice;
- 1.23. Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 58/2016 pentru modificarea și completarea unor acte normative cu impact asupra domeniului achizițiilor publice;
- 1.24. Hotărâre de Guvern nr. 1705 din 29 noiembrie 2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 1020 din 21 decembrie 2006;
- 1.25. Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.26. Lege nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 487 din 31 mai 2004, cu modificările și completările ulterioare, intrată în vigoare la 07 august 1991;
- 1.27. Ordonanța Guvernului nr. 63 din 30 august 2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 536 din 01 septembrie 2001, cu modificările și completările ulterioare, intrată în vigoare la 01 octombrie 2001;
- 1.28. Lege nr. 114 din 11 octombrie 1996 a locuinței, republicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 331 din 26 noiembrie 1997, cu modificările și completările ulterioare, intrată în vigoare la 21 octombrie 1996;
- 1.29. Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicată în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 505, din 15 iulie 2011, intrată în vigoare la 01 octombrie 2011;
- 1.30. Lege nr. 152 din 15 iulie 1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată în Monitorul Oficial al României partea I, nr. 740 din 21 octombrie 2011, intrată în vigoare începând cu data de 18 aprilie 2016.

Legislație secundară

- 2.1. Hotărâre CGMB nr. 136 din 11 aprilie 2017 privind înființarea societății pe acțiuni Compania Municipală Imobiliara București SA;



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

- 2.2. Anexa la Hotărâre CGMB nr. 136 din 11 aprilie 2017 privind înființarea societății pe acțiuni Compania Municipală Imobiliara București SA;
- 2.3. Hotărârile CGMB aplicabile, alte documente legislative, reglementări și hotărâri ale autorităților deliberative ale Municipiului București.

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, publicată în M.O. nr. 390/23.05.2016;
- Norme de aplicare: Hotărârea Guvernului nr. 395/2016, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 423/06.06.2016;
- Legea nr.99/2016 privind achizițiile sectoriale, publicată în M.O. nr. 390/23.05.2016;
- Norme de aplicare: Hotărârea Guvernului nr. 394/2016, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 423/06.06.2016;
- Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, publicată în Monitorul Oficial al României partea I, nr. 392/2016;
- 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, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 393/2016.

4. Procedura de delegare a gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public și privat

Serviciile de administrare a domeniului public 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.



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Potrivit de **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, organizarea și reglementarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat constituie dreptul 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 prev. **art. 10 din OG nr. 71/2002**, 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 **OG nr. 71/2002**:

”(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



23

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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 Companiei Municipale Imobiliara București SA este organizată, coordonată, reglementată, condusă, monitorizată și controlată de autoritatea publică locală.

Înființarea Companiei Municipale Imobiliara București SA are un scop de interes public, în conformitate cu prevederile art. 36, alin. (1), alin. (2) lit. d) și alin.7 lit. a) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare.

Conform acestui articol 36 - **Secțiunea a 2-a Atribuțiile consiliului local:**

"(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: [...]

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: [...]

8. situațiile de urgență;

9. protecția și refacerea mediului; [...]

11. dezvoltarea urbană; [...]

16. activitățile de administrație social-comunitară;

17. locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității

administrativ-teritoriale sau în administrarea sa; [...]

19. alte servicii publice stabilite prin lege."



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Nerespectarea prevederilor Regulamentului de organizare și funcționare sau furnizarea de informații false către CGMB atrage răspunderea contractuală, administrativă, civilă sau penală, după caz.

În conformitate cu prevederile art. 45, alin. 6 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, studiul de oportunitate însoțit de întreaga documentație va fi prezentat spre dezbatere și aprobare CGMB.

Indiferent de modalitatea de gestiune adoptată, directă sau indirectă, **activitățile specifice componente ale serviciilor de administrare a domeniului public și privat sunt organizate și se desfășoară pe baza regulamentului serviciului și a caietului de sarcini, aprobate prin hotărâre a CGMB.**

În această situație, **invocăm aplicabilitatea directă a dreptului comunitar**, adică dreptul oricărei persoane fizice sau juridice a unui stat membru al Uniunii Europene, de a beneficia de toate sursele dreptului comunitar. Normele de drept comunitar se aplică direct, chiar dacă nu ar fi transpuse în legislația națională. Principiul aplicabilității directe este unul dintre cele mai importante principii de drept comunitar și prevede că legislația europeană conferă cetățenilor statelor membre drepturi și obligații, pe care le pot invoca în fața tribunalelor naționale și comunitare. Altfel spus, nu numai instituțiile europene și statele membre sunt afectate direct de dreptul comunitar, ci și cetățenii.

Principiul a fost adoptat în urma demersurilor Curții Europene de Justiție, care, în pofida opoziției unor state membre, a stabilit în Cazul 26/62, Van Gend & Loos, aplicabilitatea directă a întregului drept comunitar. Principiul aplicabilității directe are o semnificație deosebită, deoarece apără drepturile cetățenilor și consolidează locul dreptului european în cadrul dreptului național⁵.

Directivele 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", care duce la lărgirea sferei

⁵Emilian CIONGARU (2010): Aplicabilitatea directă a dreptului comunitar european, Analele Universității "Constantin Brâncuși" din Târgu Jiu, Seria Științe Juridice, Nr. 4/2010

⁶DIRECTIVA 2014/23/UE A PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI din 26 februarie 2014 privind atribuirea contractelor de concesiune

⁷DIRECTIVA 2014/24/UE A PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI A CONSILIULUI din 26 februarie 2014 privind achizițiile publice și de abrogare a Directivei 2004/18/CE



STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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/ADI 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 opțiune 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

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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 București prin HCGMB.

Din analiza HCGMB nr. 136 din 11 aprilie 2017, privind înființarea Companiei Municipale Imobiliara București SA, raportat la prevederile legislației specifice aplicabile, observăm următoarele:

- Conform art. 36 din Legea nr. 100/2016⁸, 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 LEGE 100 19/05/2016 a concesiunilor de servicii

Articolul 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.*

⁸ ***LEGE 100 19/05/2016 a concesiunilor de servicii*** transpune prevederile art. 3, 8, 11, 13 - 19, 22 - 26, 28, 31, 34 - 36, 38 - 40, 43, 44 și 54 din Directiva 2014/23/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 26 februarie 2014 privind atribuirea contractelor de concesiune, publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene, seria L, nr. 94 din 28 martie 2014, și parțial prevederile art. 1, 2, 4 - 7, 9, 10, 20, 21, 29, 30, 32, 33, 37, 41, 42 și 45 din Directiva 2014/23/UE a Parlamentului European și a Consiliului.

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

(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.

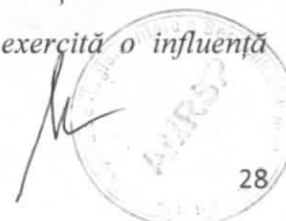
(4) Prezenta lege nu se aplică nici contractelor de concesiune atribuite unei persoane juridice de drept privat sau de drept public de către o entitate contractantă în sensul art. 10 alin. (1) lit. a) care nu exercită asupra acelei persoane juridice un control în sensul alin. (1), în cazul în care sunt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



28

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

[...]

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

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 SIEG – serviciu 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 100/2016 a concesiunilor de servicii, în legătură cu durata concesiunii, are următoarele prevederi în Articolul 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

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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 4 ani.

6. Nivelul redevenței

Serviciile de administrare a domeniului public 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.

Conform art. 13 alin. (7) din OG 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;

Propunem ca nivelul redevenței care urmează să fie plătit de companie către CGMB să fie stabilit prin contractul de delegare al serviciului.

Facem precizarea că în conformitate cu prerogativele care îi revin, Consiliul General al municipiului București stabilește, prin HCGMB, nivelul redevenței pentru utilizarea infrastructurii de prestare a serviciului.



7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de încheiere a contractului

Contractul de gestiune al serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al municipiului București, precum și cele din domeniul privat al statului poate fi încredințat direct către CMIB.

Delegarea gestiunii serviciului de administrare și exploatare a spațiilor locative din municipiului București către Compania Municipală Imobiliară București SA se va realiza prin negociere directă, în temeiul art. 13 alin. (2) lit. a din OG nr.71/2002, deoarece acesta este un operator cu capital social integral al municipiului București și este înființat prin HCGMB. Procedura aplicabilă va respecta reglementările în vigoare.

CGMB va stabili, în condițiile aprobării prezentului studiu de oportunitate, data încheierii contractului de delegare a gestiunii către Compania Municipală Imobiliară București SA.

8. Matricea riscurilor pentru gestiunea delegată a serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație în municipiul București

*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.

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

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

Categorii de Riscuri	Descriere	Consecințe	Asumare integrală de către PMB	Împărțire egală a riscurilor între PMB și Operator	Asumare integrală de către Operator
Riscuri de planificare și proiectare					
Infrastructura existentă (reabilitare/modernizare)	Fondul locativ și spațiile cu altă destinație sunt insuficiente și inadecvate cerințelor actuale atât municipale, naționale cât și europene în domeniu.	Majorarea costurilor de prestare a serviciului datorate infrastructurii învechite sau amortizării costurilor investiționale în situația dezvoltării, modernizării sau reabilitării fondului imobiliar și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al municipiului.		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/modernizare/extindere a fondului	Întârzieri în începerea sau finalizarea proiectelor de investiții în fondul	X		

32

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

	imobiliar pot apărea blocaje, dacă nu sunt obținute toate aprobările necesare.	imobiliar ce conduc, ulterior, la majorarea costurilor investiționale.			
Descoperirea de alte rețele edilitare	Lipsa unui GIS la nivelul municipiului București poate genera, în cazul unui proiect de dezvoltare/reabilitare/modernizare/extindere a fondului imobiliar, situații conflictuale cu alți operatori de rețele.	Costuri și timp de implementare peste cele prevăzute în proiect.	X		
Utilizarea de materiale de slabă calitate	Creșterea costurilor investiționale sau de operare ca urmare a utilizării unor materiale de calitate inferioară.	Creșterea costurilor de operare/investiționale și în anumite situații, apariția unor blocaje în furnizarea serviciului, pe anumite perioade de timp.			X
Riscuri de întreținere și operare					
Creșterea costurilor cu forța de muncă	Creșteri neprevăzute a costurilor cu forța de muncă ca urmare a deciziilor de ordin politic sau alte situații de conjunctură.	Creșterea costurilor totale ale operatorului.		X	
Costuri de întreținere mai mari decât cele previzionate	Depășirea costurilor de întreținere față de cele planificate în BVC (planificat).	Creșterea costurilor totale ale operatorului.		X	
Riscuri de disponibilitate	Apariția unor evenimente neprevăzute ce pot duce la întreruperea furnizării serviciului public pe anumite perioade de timp.	Întreruperi în prestarea serviciului.	X		
Veniturile Operatorului și cererea aferentă					
Condiții extreme ale mediului economic general	Crize economice neprevăzute la nivel internațional ce pot avea efecte puternice asupra echilibrului financiar al operatorului.	Diminuare a veniturilor operatorului ca urmare a unor dezechilibre economice puternice atât la nivel internațional cât și la nivel național.		X	
Condiții nefavorabile ale mediului	Capacitatea scăzută de finanțare a serviciului din	Diminuarea veniturilor operatorului, ca urmare a scăderii capacității de		X	

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

economic pe plan local	partea PMB.	susținere a serviciului din punct de vedere financiar de către PMB.			
Inflația	Un nivel neprevăzut al inflației.	Afectarea echilibrului financiar al operatorului.		X	
Riscuri financiare					
Finanțare suplimentară	Este necesară o finanțare suplimentară pentru anumite costuri neprevăzute, în vederea asigurării continuității serviciului.	În conformitate cu ROF-ul serviciului și cu normele legate de ajutorul de stat trebuie stabilite situațiile în care pot fi acordate finanțări suplimentare de la bugetul local pentru asigurarea continuității serviciului.	X		
Indisponibilitatea PMB de a finanța serviciul	Primăria Municipiului București nu mai are capacitatea financiară de a suporta serviciul pentru asigurarea unui nivel corespunzător de calitate a serviciului.	Pot apărea anumite blocaje în prestarea serviciului sau calitatea acestuia poate scădea ca o consecință a faptului că serviciul public este finanțat în cvasitotalitate de la bugetul local.	X		
Modificarea dobânzilor bancare	Variațiile dobânzilor pot influența pozitiv sau negativ valoarea finanțărilor prin credite asumate de operator.	Creșterea sau diminuarea costurilor cu creditele angajate de operator.			X
Risc legal și de politică a PMB					
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 local având ca obiect înființarea, organizarea și exploatarea unor	Modificarea cadrului general de prestare a serviciului.		X	

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI
PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ
DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

	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.	În cazul manifestării unui eveniment de forță majoră pot apărea anumite sistări temporare în prestarea serviciului.		X	
Riscuri legate de performanța operatorului în prestarea serviciului					
Costuri unitare supraevaluate	Neutilizarea unor limite maxime de costuri unitare pe tipuri de operațiuni.	Creșterea costurilor unitare ce rezulta 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 costurilor ca urmare a subcontractării intermediarilor	Lipsa unor politici și strategii clare privind contractarea și aprovizionarea cu materiale de la producători direcți și limitarea intermediarilor prin restricționarea subcontractării.	Creșterea costurilor operatorului.	X		
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,	Utilizarea ineficientă a fondurilor bugetului local ca rezultat a costurilor ridicate al operatorului în condițiile în care serviciul public nu se		X	

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

	existența unor verigi intermediare între beneficiar și producători.	autofinanțează.			
--	---	-----------------	--	--	--

9. Concluzii

Înființarea Companiei Municipale Imobiliara București SA este justificată de Legea nr. 273/2006. privind finanțele publice locale, care prevede la art. 35:

" [...] (2) *Autoritățile deliberative pot hotărî asupra participării cu capital sau cu bunuri, în numele și în interesul colectivităților locale pe care le reprezintă, la constituirea de societăți comerciale sau la înființarea unor servicii de interes public local ori județean, după caz, în condițiile legii. Autoritățile deliberative pot hotărî achiziționarea, în numele și în interesul colectivităților locale pe care le reprezintă, de acțiuni la societățile la a căror constituire au participat cu aport de capital sau în natură și pot majora sau diminua capitalul social al acestora, în condițiile legii.* "

Cadrul legal este definit de normele de drept enumerate mai sus, la care se adaugă Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 109 din 30 noiembrie 2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, publicată Monitorul Oficial partea I, nr. 883 din 14 decembrie 2011.

Apreciem că față de normele legale enumerate mai sus, gestiunea indirectă a serviciului de administrare și exploatare a spațiilor locative aparținând Municipiului București 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, publicată în Monitorul Oficial partea I, nr. 392 din 23 mai 2016 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.

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

(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 CGMB 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 București, 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. Compania Municipală Imobiliară București SA să fie o societate înființată în conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 – **condiție îndeplinită;**
2. Compania Municipală Imobiliară București SA să desfășoare exclusiv activități din sfera furnizării/prestării serviciilor de administrare a domeniului public și privat al UAT destinate satisfacerii nevoilor de interes public general, pe raza de competență a Municipiului București - **condiție îndeplinită;**
3. CGMB să exercite asupra Companiei Municipale Imobiliară București SA un control similar celui pe care îl exercită asupra propriilor departamente sau servicii - **condiție îndeplinită;**
4. mai mult de 80% din activitățile Companiei Municipale Imobiliară București SA să fie efectuate în vederea îndeplinirii sarcinilor care îi sunt încredințate de către CGMB care o controlează sau de către alte persoane juridice controlate de CGMB - **condiție îndeplinită;**
5. să nu există participare privată directă la capitalul Companiei Municipale Imobiliară București SA, 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 - **condiție îndeplinită;**
6. să nu existe participare privată la capitalul social al societății, acesta fiind deținut în totalitate de CGMB - **condiție îndeplinită** dacă luăm în considerare faptul că Municipiul București este asociat unic și la *Service Ciclop SA*, deci nu ar exista participare privată la capital al noii societăți, iar în final Municipiul București deține tot capitalul social al noii societăți.

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Societatea *Service Ciclop SA* are CUI 11573879 și este înregistrată la registrul Comerțului sub nr. J40/2545/1999. Din datele comunicate de Oficiul Registrul Comerțului se confirmă că *Service Ciclop SA* are ca acționar unic Municipiul București prin CGMB.

În concluzie, sunt îndeplinite condițiile prevăzute de lege pentru **delegare prin atribuire directă** a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al municipiului București și pe cele din domeniul privat al statului.

față de prevederile:

- Legii 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 109 din 30 noiembrie 2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, publicată Monitorul Oficial partea I, nr. 883 din 14 decembrie 2011;
- Legii nr. 100 din 19/05/2016 a concesiunilor de servicii, care transpune în legislația română Directiva 2014/23/UE a Parlamentului European și a Consiliului European din 26 februarie 2014 privind atribuirea contractelor de concesiune;
- Ordonanței Guvernului nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale;
- Hotărârii de Guvern nr. 1705 din 29 noiembrie 2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului;
- Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr. 1718/2011 pentru aprobarea Precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului.

De asemenea, apreciem că există suficiente avantaje de natură economică, socială, de mediu care justifică realizarea serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al municipiului București și recomandăm delegarea gestiunii acestuia Companiei Municipale Imobiliara București SA.

Compania își va asuma în totalitate responsabilitatea realizării serviciului în condiții de profitabilitate, asigurând creșterea continuă a satisfacției utilizatorilor.

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND MODALITATEA DE DELEGARE A SERVICIULUI
PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI LOCATIV ȘI A SPAȚIILOR CU ALTĂ
DESTINAȚIE AFLATE ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

În final se impune precizarea că prezentul studiu nu intră sub incidența respectării criteriilor Altmark deoarece în cadrul acestuia s-a precizat în mod expres că operatorul căreia i se va delega prin atribuire directă serviciul nu va beneficia de compensație de la bugetul local al municipiului București.




CAIET DE SARCINI
PRIVIND SERVICIUL PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI IMOBILIAR SI A
SPATIILOR CU ALTA DESTINATIE AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI BUCURESTI SI IN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

CAPITOLUL I
DISPOZITII GENERALE

Art. 1

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

- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica, modificată și completată;
- Legea nr.215/2001 a administratiei 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;
- Hotararea Guvernului nr. 955 / 2004 pentru aprobarea reglementarilor-cadru de aplicare a Ordonantei Guvernului nr. 71 / 2002 privind organizarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si 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;
- Ordonanta Guvernului nr. 71/ 2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local,modificata si completata;
- H.C.G.M.B. nr. 32/2007 pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București, modificată și completată prin H.C.G.M.B. nr. 268/2010;
- HCGMB nr. 211 / 1997 privind concesionarea terenurilor din curtile imobilelor pentru extinderea locuintelor;
- HCGMB nr. 211 / 2006 privind aprobarea metodologiei de evaluare a terenurilor apartinand domeniului public si privat al Municipiului Bucuresti si a documentatiei cadru de elaborare a ofertelor pentru procedurile de concesionare.

CAPITOLUL II
OBIECTUL CAIETULUI DE SARCINI

Art. 2.

Prezentul caiet de sarcini stabileste conditiile de desfasurare a activitatii operatorului serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului. Prin acest caiet de sarcini se stabilesc nivelurile de calitate si conditiile tehnice necesare functionarii in conditii de eficienta si siguranta.

Art. 3.

Prezentul Caiet de sarcini a fost elaborat spre a servi drept documentatie tehnica de referinta în vederea stabilirii conditiilor specifice de desfasurare a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului si contine specificatiile care definesc caracteristicile referitoare la nivelul calitativ, tehnic si de performanta, siguranta în exploatare, precum si sisteme de asigurare a calitatii.

Art. 4.

Prezentul Caiet de sarcini face parte integranta din documentatia ce sta la baza desfasurarii serviciului de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului si constituie ansamblul cerintelor tehnice de baza.

Art. 5.

(1) Prezentul caiet de sarcini contine specificatiile tehnice care definesc caracteristicile referitoare la nivelul calitativ, tehnic si de performanta, siguranta în exploatare, precum si sisteme de asigurare a calitatii, terminologia, conditiile pentru certificarea conformitatii cu standarde relevanta sau altele asemenea.

(2) Specificatiile tehnice se refera, de asemenea, la algoritmul executarii activitatilor, la verificarea, inspectia si conditiile de receptie a lucrarilor de intretinere si reparatii, precum si la alte conditii ce deriva din actele normative si reglementarile in legatura cu desfasurarea serviciului.

Art. 6.

Termenii utilizati si intelesul acestora se regasesc în Regulamentul privind serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului.

CAPITOLUL III

CONDITII SI OBIECTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR SI DE MEDIU PRIVIND EXPLOATAREA FONDULUI IMOBILIAR AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SI IN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

SECTIUNEA 1

CONDITIILE DE FUNCTIONARE A SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI IMOBILIAR AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SI IN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

Art. 7.

Pentru desfasurarea în conditii bune a serviciului, operatorul va folosi, exploata si conserva intregul patrimoniu indiferent de regimul juridic al acestuia in asa fel incat sa asigure prestarea serviciului în cele mai bune conditii precum si continuitatea acestuia.

Art. 8.

Operatorul va avea în vedere la exploatarea bunurilor preluate respectarea legislatiei in vigoare cu privire la: protectia civila, apararea impotriva incendiilor si a normelor de securitate si sanatate.

Art. 9.

Operatorul are obligatia de a obtine si detine avize, autorizatii si licente, conform legislatiei in vigoare, care fac obiectul serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului.

Art. 10

Activitatile ce fac obiectul delegarii de gestiune se vor desfasura în aria de cuprindere a domeniului public si privat al Municipiului Bucuresti precum și pe cele din domeniul privat al statului aflate in

administrarea autoritatii administratiei publice locale, reprezentand intreg fondul imobiliar, ceea ce nu exclude prestarea de servicii catre alti utilizatori, pe principii de eficienta economica, degrevând bugetul local de anumite alocatii, sau care sa asigure investitii proprii.

SECTIUNEA 2

OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR SI DE MEDIU URMARITE

Art. 11

Obiectivele de ordin financiar, economic, social si de mediu urmarite prin delegarea de gestiune a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului sunt:

- a) asigurarea unor servicii de calitate pentru beneficiarii, persoane fizice sau juridice;
- b) asigurarea accesului egal si nediscriminatoriu la serviciile furnizate/prestate pentru toti beneficiarii serviciilor;
- c) promovarea principiilor economiei de piata, asigurarea unui mediu de afaceri concurential si stimularea competitivitatii ca mijloc de crestere a eficientei serviciilor;
- d) reflectarea costului efectiv al prestatiei în structura si nivelul tarifelor;
- e) îmbunatatirea conditiilor de viata pentru comunitatea locala;
- f) atragerea de fonduri pentru lucrari specifice obiectului de activitate al operatorului caruia i s-a delegat serviciul de administrare a domeniului public si privat care face obiectul acestui caiet de sarcini, precum si în vederea finantarii programelor de investitii pentru extinderea, dezvoltarea , reabilitarea si/sau modernizarea bunurilor publice care fac obiectul administrarii si exploatarii fondului imobiliar ;
- g) gestionarea activitatii operatorului pe criterii de competitivitate, dupa criteriul raport calitate-cost pentru serviciile prestate ;
- h) protectia si conservarea mediului natural si construit;
- i) protectia si asigurarea igienei si sanatatii publice;
- j) administrarea eficienta a bunurilor aparținând patrimoniului public si privat al Municipiului Bucuresti ;
- k) controlul periodic al activitatii operatorului si promovarea unor masuri adecvate în cazul în care serviciile publice prestate nu respecta nivelurile de calitate si indicatorii de performanta ai serviciilor .

CAPITOLUL IV

SARCINILE AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE LOCALE SI ALE OPERATORULUI ÎN CEEA CE PRIVESTE REALIZAREA SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI IMOBILIAR AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SI IN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

SECTIUNEA 1

SARCINILE AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE LOCALE

Art. 12

În exercitarea atributiilor ce le revin în domeniul conducerii si controlului serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului autoritatile administratiei publice locale au initiativa, adopta hotarâri sau emit dispozitii, dupa caz, privitoare la:

- a) aprobarea programelor de reabilitare, dezvoltare si modernizare a intreg fondului imobiliar existent, respectiv a programelor privind înfiintarea, dobândirea sau punerea în valoare a unor noi bunuri proprietate publica si privata din domeniul imobiliar;
- b) aprobarea studiilor de fezabilitate si fezabilitate privind înfiintarea, reabilitarea, extinderea si modernizarea bunurilor publice din domeniul fondului imobiliar;

- c) coordonarea proiectarii si executiei obiectivelor din cadrul fondului imobiliar în scopul realizarii acestora într-o conceptie unitara, corelata cu programele de dezvoltare economico-sociala a localitatilor si cu programele de urbanism, amenajarea teritoriului si protectia mediului;
- d) coordonarea si/sau organizarea procedurilor de achizitii publice pentru proiectarea si executia obiectivelor specifice fondului imobiliar;
- e) stabilirea modalitatii de gestiune a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului, precum si încredintarea administrarii bunurilor aparținând fondului imobiliar operatorului care este însărcinat cu administrarea si exploatarea bunurilor;
- f) participarea cu capital social sau cu bunuri la înfiintarea societatilor comerciale cu capital public si privat;
- g) contractarea sau garantarea împrumuturilor pentru finantarea programelor de investitii pentru înfiintarea, extinderea, dezvoltarea, reabilitarea si/sau modernizarea fondului imobiliar;
- h) aprobarea preturilor si tarifelor pentru serviciile de administrare si exploatare a domeniului public si privat din cadrul fondului imobiliar.

Art. 13

În exercitarea competentelor si responsabilitatilor ce le revin potrivit legii autoritatile administratiei publice locale vor urmari cu prioritate:

- a) gestionarea serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului pe criterii de competitivitate si eficienta economica;
- b) promovarea dezvoltarii si reabilitarii infrastructurii fondului imobiliar;
- c) monitorizarea si controlul sistematic ale activitatii operatorilor si promovarea unor masuri adecvate în cazul în care serviciile prestate de acestia nu respecta nivelurile de servicii si indicatorii de performanta asumati;
- d) elaborarea si aprobarea indicatorilor de performanta ai serviciului;
- e) informarea periodica si consultarea utilizatorilor cu privire la stabilirea politicilor si a strategiilor locale de organizare, gestionare si dezvoltare a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public si privat, respectiv a bunurilor publice ce constituie fondul imobiliar, precum si asupra necesitatii de instituire a unor taxe locale;
- f) medierea conflictelor dintre utilizatori/beneficiari si operatorii prestatori de servicii, la cererea uneia dintre parti;
- g) asigurarea, in conditiile legii, a accesului la locuintele sociale de sprijin si de necesitate a categoriilor de beneficiari legali.

Art. 14

În cazul gestiunii directe sau delegate, autoritatea administratiei publice locale competente verifica periodic urmatoarele:

- a) nivelurile de calitate a serviciilor furnizate/prestate si aplicarea penalitatilor prevazute în contractele de delegare a gestiunii pentru neîndeplinirea acestora;
- b) mentinerea echilibrului contractual stabilit prin regulamentul serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului;
- c) asigurarea unor relatii echidistante si echilibrate între operator si utilizatori;
- d) limitele minime si maxime ale profitului operatorului;
- e) clauzele de administrare, exploatare, întreținere si predare a bunurilor publice;
- f) independenta manageriala a operatorului fata de orice ingerinte ale autoritatilor si institutiilor publice, cu respectarea normelor legale si ale reglementarilor locale.
- g) responsabilitatea autoritatii administratiei publice locale privind nerespectarea obligatiilor contractuale, pentru fiecare parte semnatară a contractului de delegare a administrarii bunurilor publice din cadrul fondului imobiliar.

SECȚIUNEA 2

DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE AUTORITĂȚII ADMINISTRATIEI 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 imobiliar;
- 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;
- 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 anula hotărârea de atribuire a Contractului privind gestiunea serviciului, în baza rapoartelor întocmite de autoritățile competente;
- f) să verifice modul de respectare și îndeplinire de către operator a obligațiilor contractuale.

Art. 16

Autoritatea administrației publice locale are următoarele *atribuții*:

- a) să asigure funcționarea serviciului public de administrare a fondului imobiliar în bune condiții;
- b) să adopte hotărârile de reglementare a serviciului public de administrare a fondului imobiliar;
- c) să exercite competențele și responsabilitățile ce le revin potrivit legislației în vigoare, referitoare la serviciul public de administrare a fondului imobiliar.
- d) să adopte politicile și strategiile de dezvoltare a serviciului public de administrare a fondului imobiliar, respectiv a programelor de dezvoltare aferente fondului imobiliar 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 imobiliar;
- 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 imobiliar.
- 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 urmărească respectarea de către operatorul serviciului public a principiilor transparenței și consultării cetățenilor.

(2) activitățile specifice serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București 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 imobiliar aflat în administrare;
- c) dezvoltarea fondului imobiliar aflat în administrare;
- d) alte obligații legate de administrarea și gospodărirea fondului imobiliar aflat în administrare.

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



SECTIUNEA 3 DREPTURILE SI OBLIGATIILE OPERATORULUI

Art. 18

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

- a) să încaseze contravaloarea serviciilor prestate, corespunzător cantității și calității acestora;
- b) să fundamenteze și să propună autorității administrației publice locale modificarea periodică a prețurilor și a tarifelor, în funcție de influențele intervenite în costurile de operare;
- c) 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 imobiliar 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 imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București 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 activitate, 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 și autorității de reglementare locală 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 imobiliar 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 imobilelor aflate în administrarea sa.

Art. 20

(1) Atribuțiile operatorului pentru administrarea și exploatarea fondului imobiliar sunt:

- a) asigurarea administrării și gestionării fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București sau în administrarea CGMB în integralitate;
- b) punerea în aplicare a prevederilor contractuale, în baza comunicărilor serviciilor specializate din cadrul autorității administrației publice locale și în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București;
- c) participa 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 terenurilor și spațiilor administrate;
 - k) propune autorității administrației publice locale măsuri de valorificare și utilizare și a terenurilor;
 - l) asigură întocmirea și actualizarea contractelor din evidențele sale;
 - m) răspunde de aplicarea corectă a actelor legale de reglementare emise;
 - n) răspunde pentru depunerea la timp a inventarului patrimoniului public al fondului imobiliar;
 - o) verifică în teren modul de respectare al clauzelor contractelor de închiriere locuințe, spații, contracte de concesiune terenuri, s.a, sub aspectul respectării destinației stipulate în contract, a amplasamentelor aprobate, a păstrării integrității și întreținerii corespunzătoare și informează despre rezultatul verificărilor compartimentului de specialitate;
 - p) 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;
 - r) participă la predarea amplasamentelor diferitelor obiective, pe baza unor acte normative în domeniu transmise pentru aplicare de către Secretariatul Consiliului General al Municipiului București și/sau compartimentul de specialitate;
 - s) întocmește Note de constatare, Procese verbale de sigilare, Procese verbale de predare-primire a unităților locative, spațiilor sau terenurilor, pe care le predă compartimentului de specialitate;
 - t) participă, la solicitarea compartimentului de specialitate, împreună cu alte organe abilitate, la evacuarea chiriașilor;
 - u) 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;
 - v) 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* 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 furnizate și repartizarea plăților către furnizori 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 imobiliar.



CAPITOLUL VI
CLAUZE FINANCIARE SI DE ASIGURARI

SECTIUNEA 1
REDEVENTA

Art. 21

Pentru delegarea serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, Operatorul datorează autorității administrației publice locale o redevență, stabilită și aprobată de Consiliul General al Municipiului București.

Art. 22

Redevența va fi stabilită prin contract.

SECTIUNEA 2
PRETURI, TARIFE

Art. 23

Nivelul preturilor și/sau al tarifelor pentru plata serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului se fundamentează pe baza costurilor de operare și exploatare, a costurilor de întreținere și reparații, a amortismentelor aferente capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, a ratelor pentru restituirea creditelor, a dobânzilor aferente împrumuturilor contractate, a obligațiilor ce deriva din contractul de gestiune și include o cota pentru crearea resurselor necesare dezvoltării și modernizării infrastructurii edilitar-urbane, precum și profitul operatorului.

Art. 24.

Aprobarea preturilor și/sau a tarifelor pentru serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului se face de către Consiliul General al Municipiului București.

Art. 25.

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

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

Art. 26.

Preturile și tarifele avizate trebuie să respecte următoarele cerințe:

- a) asigurarea furnizării/prestării serviciilor la nivelurile de calitate și indicatorii de performanță stabiliți de autoritățile administrației publice locale prin caietele de sarcini, regulamentele serviciilor și prin contractele de gestiune, după caz;
- b) realizarea unui raport calitate/cost cât mai bun pentru serviciile furnizate/prestate pe perioada angajată și asigurarea unui echilibru între riscurile și beneficiile asumate de partile contractante;
- c) asigurarea exploatarei și întreținerii eficiente a bunurilor aparținând domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, aferente serviciilor de administrare a fondului imobiliar integral.

Art. 27.

Aplicarea de catre operator a preturilor, tarifelor si taxelor astfel aprobate este obligatorie, cu exceptia cazurilor in care prin aplicarea procedurilor legale competitive se obtin valori mai mari ale acestora.

SECTIUNEA 3

FINANTAREA ACTIVITATILOR AFERENTE SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A FONDULUI IMOBILIAR AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SI IN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

Finantarea activitatii operatorului

Art. 28.

Serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului, în functie de natura activitatii, este un serviciu care desfasoara activitati de natura economica si care se autofinanteaza si activitati de natura institutional – administrativa ori social si care sunt finanțate prin subventii de la bugetul local sau alte forme legale de finanțare.

Art. 29.

Cheltuielile curente pentru asigurarea functionarii propriu-zise a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului si a efectuării/prestării activitatilor edilitar-gospodaresti specifice acestuia, respectiv pentru întreținerea, reabilitarea si exploatarea infrastructurii edilitar-urbane aferente, se asigura prin încasarea de la utilizatori, pe baza tarifelor si preturilor locale legal aprobate, a unor sume reprezentând contravaloarea serviciilor furnizate/prestate sau prin alocatii bugetare, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- a) organizarea si desfasurarea pe principii si criterii comerciale si concurentiale a activitatilor prestate;
- b) protejarea autonomiei financiare a operatorului;
- c) reflectarea costului efectiv al furnizării/prestării serviciului în structura si nivelul tarifelor sau al taxelor locale practicate;
- d) ajustarea periodica a preturilor, tarifelor si taxelor locale si reflectarea corespunzatoare în nivelul acestora a influentelor generate de majorarea în amonte a unor preturi si tarife;
- e) recuperarea integrala a cheltuielilor prin tarife pentru exploatarea imobilelor;
- f) acoperirea prin tarife si preturi cel puțin a sumelor investite si a cheltuielilor curente de functionare si întreținere a serviciilor de administrare a bunurilor publice;
- g) calcularea, înregistrarea si recuperarea uzurii fizice si morale a mijloacelor fixe specifice fondului imobiliar aferente prin redeventa calculata si aprobata de autoritatea administratiei publice locale.

Art. 30.

Finantarea cheltuielilor curente de functionare si exploatare ale serviciului public de administrare a fondului imobiliar se asigura din bugetele de venituri si cheltuieli ale operatorului, în functie de natura si specificul activitatii putând fi acordate în completare alocatii bugetare numai pentru obiective de dezvoltare - investitii, dupa caz.

Art. 31.

Alocatiile bugetare vor fi stabilite si aprobate prin hotarari ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

SECTIUNEA 4
LUCRARI DE INTRETINERE, REPARATII CURENTE, CAPITALE SAU DE
MODERNIZARI ALE IMOBILELOR

Art. 32.

(1) Stabilirea necesarului privind lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale si/sau modernizare se va face pe baza informatiilor obtinute in urma aplicării unui sistem de monitorizare a tuturor imobilelor din cadrul fondului imobiliar.

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

(3) Intârzierea executării lucrărilor de întreținere grăbește executarea reparațiilor curente si mărește volumul si costul lucrărilor de reparații capitale;

Planificarea lucrarilor

Art. 33.

Planificarea lucrărilor de intretinere si reparații si/sau modernizari ale fondului imobiliar se realizează cu respectarea următoarelor principii de baza:

- a) evitarea dispersării fondurilor alocate;
- b) acordarea priorității in planificarea lucrărilor pentru imobile destinate locuintelor;
- c) acordarea priorității in sensul executării in prima urgenta a lucrărilor accidentale rezultate ca urmare a calamităților naturale;
- d) planificarea executarii lucrarilor de intretinere, reparatii si/sau modernizari se va face in corelare cu lucrări noi sau de reparatii ale utilitatilor, cu realizarea de racorduri, branșamente, etc.

Programarea lucrarilor

Art. 34.

(1) Propunerile privind programele de reparatii se intocmesc in functie de realizarile din perioada precedenta celei planificate si de notele de fundamentare elaborate in acest scop.

(2) Programele pentru lucrările de intretinere si reparații cuprind volumele globale si costurile totale cu justificarea prevederilor pe baza avantajelor funcționale, economice si sociale realizabile, precum si evidențierea pierderilor care s-ar produce in lipsa executării lucrărilor respective. Programele anuale pentru aceste lucrări se defalca din programul de perspectiva in ordinea urgentei de realizat.

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

(4) Lucrari 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 normala de funcționare, dobandita ca urmare a lucrarilor executate;

(5) Se exceptează de la alin.(4) situațiile in care dupa efectuarea lucrărilor de *lucrări de reparații curente* sau *lucrările de reparații capitale*, apar elemente neprevăzute care determina interventii rapide pentru reparatii si reabilitare.

(6) Graficele cu programarea lucrarilor de intretinere, reparatii si/sau modernizari vor fi aduse la cunostinta autoritatii administrației publice locale.

(7) In vederea realizării coordonate, integrale si in condiții tehnico-economice corespunzătoare a lucrărilor de construire, reparare, intretinere si/sau modernizare a imobilelor apartinand fondului imobiliar se vor intocmi programe anuale pentru organizarea execuției. Acestea se întocmesc in primele sase luni ale anului care precede execuția lucrărilor, prin defalcare din programul multianual.

(8) La baza întocmirii programelor vor sta urgentele si importanta lucrărilor.

Proiectarea lucrarilor

Art. 35.

(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 baza de comandă din partea autorității contractante, având la baza programul anual stabilit de comun acord între autoritatea contractantă și operatorul care gestionează serviciile de administrare a fondului imobiliar

(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 baza 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 imobiliar.

(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,

(8) Avizarea documentației tehnico-economice pentru lucrările de întreținere și reparații se face de către comisia tehnică a Municipiului București

(9) Aprobarea documentațiilor tehnico-economice pentru lucrările de reparații capitale și/sau modernizări se face de către Consiliul General al Municipiului București, după avizarea în prealabil de către comisia tehnică a Municipiului București.

Organizarea și execuția lucrarilor

Art. 36.

(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 procedeei 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. 37.

(1) Recepția lucrărilor de reparații curente, de reparații capitale, de intretinere 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, intretinere, 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 imobiliar, 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. 38.

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. 39.

Finanțarea și realizarea lucrărilor de investiții aferente serviciului public de administrare a fondului imobiliar 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. 40.

Finanțarea lucrărilor de investiții se asigură din următoarele surse:

a) alocații de la bugetul local;

b) credite bancare, interne sau externe, garantate de către autoritățile administrației publice locale sau de Guvern;

c) sprijin nerambursabil obținut prin aranjamente bilaterale sau multilaterale;

d) taxe speciale instituite conform legii;



- e) surse proprii ale operatorului;
- f) alte surse constituite conform legii.

Art. 41.

(1) La sfârșitul fiecărei lucrări operatorul va preda proprietarului bunurile rezultate în vederea înregistrării acestora în domeniul public sau privat al Municipiului București 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. 42.

La sfârșitul fiecărei lucrări operatorul va comunica proprietarului și ieșirile pentru bunurile din domeniul public sau 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 IMOBILIAR AFLAT ÎN DOMENIUL
PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ȘI ÎN DOMENIUL PRIVAT AL
STATULUI

Art. 43.

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 perioada derulării contractului vor fi scoase din funcțiune prin casare cu aprobarea autorității administrației publice locale la propunerea Consiliului de Administrație al operatorului.
- b) **bunuri de preluare** - sunt bunurile care la sfârșitul contractului pot reveni delegantului/concedentului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații
- c) **bunuri proprii** – sunt bunurile care la expirarea contractului de delegare rămân în proprietatea operatorului

Art. 44.

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 imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului.

CAPITOLUL VIII
OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI, A SANATĂȚII PUBLICE ȘI DE
SIGURANȚA ÎN EXPLOATARE

Art. 45.

Toate responsabilitățile privind protecția mediului, a sănătății publice și de siguranță în exploatare ce decurg din executarea serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului îi revin operatorului.

CAPITOLUL IX
OBLIGATIVITATEA FUNCTIONARII SERVICIULUI PUBLIC DE ADMINISTRARE A
FONDULUI IMOBILIAR AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SI IN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI ÎN REGIM
DE CONTINUITATE SI PERMANENTA

Art.46.

Operatorul serviciului trebuie sa asigure prestarea acestuia în regim de continuitate pentru toti utilizatorii de pe raza Municipiului Bucuresti, cu respectarea conditiilor tehnice specifice fiecarei activitati pentru administrarea integrala a imobilelor din cadrul fondului imobiliar.

Art. 47.

La încetarea hotărârii de dare în administrare sau a contractului de gestiune, din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forta majora, operatorul este obligat sa asigure continuitatea prestarii serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București si in domeniul privat al statului prin una din modalitatile legale.

Art. 48.

Prestarea serviciului se va realiza prin îndeplinirea indicatorilor de performanta ai serviciului anexa la Regulamentul serviciului care vor fi raportati de catre operator autoritatii administratiei publice locale si autoritatii de reglementare locala.

CAPITOLUL X
INTERDICTIA SUBDELEGARII GESTIUNII SERVICIULUI PUBLIC DE
ADMINISTRARE A FONDULUI IMOBILIAR AFLAT ÎN DOMENIUL PUBLIC ȘI
PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SI IN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

Art. 49.

Cesiunea sau novatia hotărârii de dare în administrare sau contractului de gestiune este posibila numai în cazul divizarii, fuzionarii ori înfiintarii unei filiale a operatorului, cu respectarea conditiilor contractuale initiale si cu aprobarea autoritatilor deliberative ale unitatilor administrativ-teritoriale.

CAPITOLUL XI
CONDITII IMPUSE DE EXPLOATARE ÎN SIGURANTA, CONSERVARE A
PATRIMONIULUI PUBLIC

Art. 50.

(1) Exploatarea serviciului se va face în conditii de siguranta cu luarea tuturor masurilor impuse de legislatia în vigoare pentru activitatile specifice serviciului public de administrare a fondului imobiliar din prezentul caiet de sarcini.

(2) Responsabilitatea privind siguranta prestarii serviciului public apartine operatorului.

Art. 51.

Operatorul va lua toate masurile necesare folosirii în conditii optime si conservarii patrimoniului aflat în administrare.

Art. 52.

Exploatarea serviciului public va avea ca scop prevenirea sau reducerea efectelor negative asupra mediului, poluarea apelor de suprafata, subterane, a solului, aerului, inclusiv a efectului de sera, precum si a oricarui risc pentru sanatatea populatiei, pe întreaga durata a hotărârii de dare în administrare/ contractului de gestiune.

Art. 53.

Exploatarea serviciului public se va face în condițiile impuse de organele de sanatate publica cu luarea tuturor masurilor impuse de legislatia în vigoare aferente activitatilor din prezentul caiet de sarcini. Responsabilitatea privind sanatatea publica si relatia cu autoritatile apartine operatorului serviciului.

Art. 54.

Operatorul va constitui garantii, daca este cazul, conform legislatiei în vigoare.

Art. 55.

Hotărârea de dare în administrare/Contractul de gestiune a/al serviciului înceteaza în urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei

b) în cazul în care interesul national sau local o impune prin denuntarea unilaterala de catre autoritatea contractanta a autoritatii administratiei publice locale

c) în cazul nerespectarii obligatiilor de catre partile contractante

d) la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunurilor care fac obiectul contractului

Art. 56.

Transferul activitatii de la operator se va face numai in cazul in care se constata oportunitatea acestui fapt prin hotarare a Consiliului General al Municipiului Bucuresti cu respectarea prevederilor legale în materie.

Anexele 1- 3 fac parte integranta din prezentul Caiet de sarcini si se refera la informatii si date tehnice despre infrastructura fondului locativ, inclusiv spatiile cu alta destinatie.

Caietul de Sarcini privind Serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al Statului

Tabel 1 - Situația Fondului imobiliar

Nr. crt.	Nr. postal/ Adresa	TERENURI				CLADIRI						SPATII CU ALTA DESTINATIE DECAT CEA DE LOCUINTA	UTILITATI				
		Descrierea terenului				Descrierea cladirii							Destinatie	Supr	Apa	Gaze	Enel
		Numar teren	Supr. totală (m ²)	Deschidere (ml)	Adâncime (ml)	Număr cladiri	Numar de nivele pe cladire	Numar unitati locative pe nivel si cladire	Descrierea locuintei		Numar nivele						
Supr totala	Supr utila																
1.																	
2.																	
3.																	
4.																	

Anexa 2 la
Caietul de Sarcini privind Serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al Statului

Tabel 1 - Situația juridică terenuri

IMOBILE - TERENURI							
Nr postal/adresă	Situația juridică *	Situația contractuală					
		Tip contract	Nr. și data contract	Durata contract	Tarif aplicat		Valoare contract
					Tip tarif	Valoare	

**Notă: La situația juridică se va menționa certificatul de sarcini (extras de carte funciară), numele proprietarului, numărul de ordine și numărul cadastral, suprafața terenului, titlul de proprietate, dacă este sau nu ipotecat, dacă este în proces pe rol și titlul de proprietate.*

Tabel 2 - Situația juridică clădiri

IMOBILE - CLADIRI							
Nr postal/adresă	Situația juridică*	Situația contractuală					
		Tip contract	Nr. și data contract	Durata contract	Tarif aplicat		Valoare contract
					Tip tarif	Valoare	

**Notă: La situația juridică se va menționa certificatul de sarcini (extras de carte funciară), numele proprietarului, numărul de ordine și numărul cadastral, suprafața terenului, titlul de proprietate, dacă este sau nu ipotecat, dacă este în proces pe rol și titlul de proprietate.*

Tabel 3 - Situația juridică spații cu altă destinație

Nr.postal/ Adresa	Situația juridică	S.A.D.					
		Tip contract	Data contract	Durata contract	Tarif aprobat		Valoare contract
					Tip tarif	Valoare	

Anexa 3 la
Caietul de Sarcini privind Serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al Statului

Tabel 1 - Situația terenurilor libere(fara contract)

Număr poștal/adresă	Data eliberării	Motivul eliberării*	Restanțe

**Notă: La motivul eliberării se va menționa când a încetat contractul, anularea fișei de calcul, transferul în administrare prin vacantare succesorală sau altă modalitate.*

Tabel 2 - Situația locuințelor libere(fara contract)

Număr poștal/adresă (nr.apartament)	Data eliberării	Motivul eliberării*	Restanțe

**Notă: La motivul eliberării se va menționa când a încetat contractul, anularea fișei de calcul, transferul în administrare prin vacantare succesorală sau altă modalitate*

Tabel 3 - Situația spațiilor cu altă destinație libere(fara contract)

Număr poștal/adresă	Data eliberării	Motivul eliberării*	Restanțe

**Notă: La motivul eliberării se va menționa când a încetat contractul, anularea fișei de calcul, transferul în administrare prin vacantare succesorală sau altă modalitate*



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate privind serviciul de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului și a Caietului de sarcini al serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului

Având în vedere prevederile H.C.G.M.B. nr. 188/18.05.2017 și H.C.G.M.B. nr. 316/19.07.2017, Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice – A.M.R.S.P. a elaborat studiul de oportunitate privind stabilirea modalității de delegare a serviciului de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului.

În urma analizei opțiunilor de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public de interes local, având ca obiect administrarea fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului a rezultat concluzia de a recomanda delegarea gestiunii prin atribuire directă unui operator cu capital al unității administrativ teritoriale în care se dorește dezvoltarea serviciului, respectiv Municipiul București.

Activitatea de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului aflate în administrarea C.G.M.B. face parte din activitățile edilitar-gospodărești și este un serviciu public de interes local, iar operatorul, înființat ca persoană juridică, va avea ca obiect de activitate desfășurarea acestui serviciu.

Reglementarea acestui serviciu public se face prin Caietul de sarcini al serviciului de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului elaborat de Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice - A.M.R.S.P.

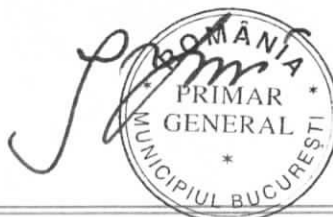
Caietul de sarcini a fost elaborat pentru a servi drept documentație tehnică și de referință în vederea stabilirii condițiilor specifice de desfășurare a serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat pentru fondul imobiliar din municipiul București.

Având în vedere cele menționate mai sus, în baza raportului de specialitate întocmit de către Direcția Patrimoniu și Autorității Municipale de Reglementare a Serviciilor Publice și în conformitate cu prevederile art. 45 alin. 6 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată și actualizată, propun spre dezbateră Consiliului General al Municipiului București proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate privind serviciul de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului și a Caietului de sarcini al serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului.

PRIMAR GENERAL

Gabriela FIREA

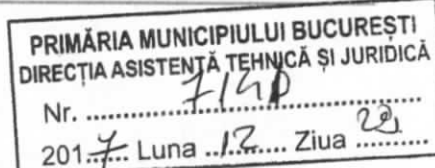
Întocmit
Director Executiv
Mariana PERSUNARU





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Directia Patrimoniu
Autoritatea Municipală de
Reglementarea Serviciilor Publice

Nr. 15521/28.12.2017



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate privind serviciul de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului și a Caietului de sarcini al serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului

Având în vedere prevederile H.C.G.M.B. nr. 188/18.05.2017 și H.C.G.M.B. nr. 316/19.07.2017, Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice – A.M.R.S.P. a elaborat studiul de oportunitate privind modalitatea de delegare a serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului și caietul de sarcini al serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, pe care l-a transmis prin adresa nr. 3230/28.12.2017, înregistrată la Primăria Municipiului București – Direcția Patrimoniu cu nr. 19444/28.12.2017, în vederea promovării acestui document în cadrul Consiliului General al Municipiului București.

Studiul de oportunitate a fost elaborat de un colectiv de experti, constituit în grupul de lucru A.M.R.S.P. Studiul asigură considerațiile generale privind serviciul public, relevând starea actuală a serviciului, prezentarea infrastructurii ce urmează a fi dată în administrare și exploatare, precizând descrierea activităților pentru care se face delegare de gestiune și previzionând investițiile necesare pentru modernizare sau extindere. Studiul stabilește cadrul legislativ aplicabil și face aprecieri privind durata estimată a contractului și motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea serviciului.

Potrivit O.G. 71/2002 art 3 pct, (1) lit "j" 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 imobiliar aflat în proprietatea unităților administrativ-teritoriale sau al statului.

Studiului de oportunitate este realizat în conformitate cu prevederile O.G. nr. 71/2002, privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrate a domeniului public și privat de interes local.

Studiul menționează că realizarea serviciului public de administrare a fondului locativ și al spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului București și al fondului imobiliar de stat (aflat în administrarea C.G.M.B.) prin intermediul Companiei Municipale Imobiliara București S.A., în calitate de operator poate genera avantaje economice și financiare.

În cadrul studiului de oportunitate este cuprinsă și matricea riscurilor gestiunii serviciului public de administrare a fondului locativ și al spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în domeniul public și privat al Municipiului București și al fondului imobiliar de stat (aflat în administrarea C.G.M.B.)

Obiectul de activitate al serviciului care va fi delegat îl constituie administrarea fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului.

În urma analizei opțiunilor de gestiune a serviciilor, serviciul de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului a rezultat concluzia de a recomanda delegarea gestiunii prin atribuire directă unui operator cu capital al unității administrativ teritoriale în care se dorește dezvoltarea serviciului, respectiv Municipiul București.

Caietul de sarcini a fost elaborat pentru a servi drept documentație tehnică și de referință în vederea stabilirii condițiilor specifice de desfășurare a serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat pentru fondul imobiliar din municipiul București.

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația necesară desfășurării serviciului de administrare a fondului imobiliar din municipiul București. Acesta conține specificațiile tehnice care definesc caracteristicile referitoare la nivelul calitativ, tehnic și de performanță, siguranța în exploatare, precum și sisteme de asigurare a calității, terminologia, condițiile pentru certificarea conformității cu standarde relevante. Specificațiile tehnice se referă la executarea lucrărilor, verificarea, inspecția și condițiile de recepție a lucrărilor, precum și la alte condiții ce derivă din actele normative și reglementările în legătură cu desfășurarea serviciului. Caietul de sarcini precizează reglementări obligatorii referitoare la protecția muncii, prevenirea și stingerea incendiilor și la protecția mediului, care trebuie respectate pe parcursul prestării serviciului.

Față de cele menționate mai sus, s-a întocmit proiectul de hotărâre privind aprobarea studiului de oportunitate privind serviciul de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului și a Caietului de sarcini al serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului

**Direcția Patrimoniu,
Director Executiv**

Mariana PERSUNARU



**Director General
Autoritatea Municipală de
Reglementare a Serviciilor Publice**

Adrian CRISTEA

