

HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2025

privind aprobarea studiului de fundamentare și stabilirea formei de delegare a gestiunii
serviciului public de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor
din municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, domnul Călin Bibarț, exprimată
în referat de aprobare nr. 76037/21.08.2025,

Analizând raportul nr. 76038/21.08.2025 al Serviciului Evidență și Administrare
Domeniul Public și al Compartimentului Guvernanță Corporativă;

Ținând seama de art. 3 alin. (1) lit. e), art. 5, pct. 3, lit. d), art. 10 alin. (1) lit. b), art. 13
din Ordonanța Guvernului României nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor
publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și
completările ulterioare,

Ținând cont de art. 36 alin. (1) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și
concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 348/2004 privind exercitarea
comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice, cu modificările și completările
ulterioare;

Luând în considerare avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al
Municipiului Arad;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 139 alin. (1),
alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286 alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului
nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E:

Art. 1. Se aprobă studiul privind fundamentarea și stabilirea soluției optime de delegare a
gestiunii serviciului public de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor, str.
Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 24/B nr. 118, Arad, înscrisă în CF 354520 Arad, nr. cadastral
354520, proprietate publică a municipiului Arad, conform Anexei, care face parte integrantă din
prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă forma de delegare a serviciului de administrare și exploatare a Halei
agroalimentare Piața Obor din municipiul Arad, prin atribuirea directă a concesiunii către
operatorul economic SC "TÂRGURI, OBOARE, PIEȚE" SA ARAD.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către serviciile de specialitate din cadrul
Primăriei Municipiului Arad și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație
Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Primarul Municipiului Arad

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și în aplicarea art. 37 din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Local al Municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea nr. 216/2016 a Consiliului Local al Municipiului Arad, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect: *“aprobarea studiului de fundamentare și stabilirea formei de delegare a gestiunii serviciului public de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor din municipiul Arad”*, proiect în susținerea căruia formulez următorul

REFERAT DE APROBARE

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.

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

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

Înființarea, organizarea, coordonarea și reglementarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat constituie dreptul exclusiv al autorităților administrației publice locale, iar monitorizarea și controlul funcționării și gestionării acestora intră în atribuțiile și responsabilitatea exclusivă a acestor autorități.

Dobândirea, dezvoltarea, modernizarea, exploatarea, întreținerea și administrarea bunurilor proprietate publică și privată specifice infrastructurii edilitar-urbane a unităților administrativ-teritoriale sunt, de asemenea, de competența exclusivă a autorităților administrației publice locale.

În acest sens se impune aprobarea studiului privind fundamentarea și stabilirea soluției optime de delegare a gestiunii serviciului public de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor din municipiul Arad, prin adoptarea, de către Consiliul Local Municipal a unei hotărâri în acest sens.

p. PRIMAR
Călin BIBART
VICEPRIMAR
Lazăr FAUR

RAPORT DE SPECIALITATE

Ținând cont de:

- faptul că organizarea, coordonarea și reglementarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat constituie dreptul exclusiv al autorității publice locale, la fel și monitorizarea, controlul funcționării și gestionării acestor servicii intră în atribuțiile și responsabilitatea exclusivă a autorității locale;
- faptul că pe terenul înscris în CF 354520 Arad au fost edificate 5 construcții cu destinația de clădiri pentru comercializarea de produse agroalimentare
- faptul că SC "TÂRGURI, OBOARE, PIEȚE" SA ARAD este operatorul economic căruia i s-a încredințat administrarea târgurilor, oboarelor și piețelor de pe raza municipiului Arad, având experiența, dotarea materială și umană necesare în domeniu,

Având în vedere:

- art. 3 alin. (1) lit. e), art. 5 pct. 3 lit. d), art. 10 alin. (1) lit. b) și art. 13 din Ordonanța Guvernului României nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 36 alin. (1) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare,

P R O P U N E M:

aprobarea studiului privind fundamentarea și stabilirea soluției optime de delegare a gestiunii serviciului public de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor din municipiul Arad,

aprobarea formei de delegare a serviciului de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor din municipiul Arad, respectiv gestiune delegată, prin atribuirea directă a concesiunii către operatorul economic SC "TÂRGURI,OBOARE,PIEȚE" SA ARAD.

DIRECTOR EXECUTIV,
Ștefan SZUCHANSZKI

ȘEF SERVICIU,
Mihaela BALAȘ

CONSILIER,
Denisa BĂTĂNEANȚ

VIZĂ JURIDICĂ

STUDIU DE FUNDAMENTARE

privind necesitatea atribuirii directe a contractului de concesiune privind administrarea și exploatarea Halei agroalimentare Piața Obor din municipiul Arad

Contextul în care a fost elaborat studiul

Având în vedere că pe terenul evidențiat în Arad, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 24/B, înscris în CF 354520 Arad, nr. cadastral 354520, proprietate publică a municipiului Arad, asupra căruia SC "TÂRGURI, OBOARE, PIEȚE" SA ARAD are un drept de concesiune pe durata existenței societății conform Contractului de Concesiune nr. 7 din 01/01/2001 emis de Consiliul Local al Municipiului Arad, au fost edificate 5 construcții cu destinația de clădiri pentru comercializarea de produse agroalimentare se impune reglementarea administrării și exploatarea acestora într-o formă juridică din cele prevăzute de lege.

Ținând cont de cele de mai sus, se impune elaborarea unui studiu pentru fundamentarea și stabilirea celor mai optime soluții privind organizarea și gestionarea serviciului, în conformitate cu prevederile legale actuale, studiu care să permită autorității administrației publice locale a Municipiului Arad adoptarea celei mai bune forme de gestiune pentru funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a serviciului și bunurilor aferente.

În prezent administrarea și exploatarea piețelor, târgurilor și oboarelor din Municipiului Arad se realizează prin intermediul SC "TÂRGURI, OBOARE, PIEȚE" SA ARAD care s-a înființat în baza Hotărârii nr. 23 din 20 Martie 1995 și a Hotărârii nr. 114 din 27 noiembrie 1995 ale Consiliului Local Municipal Arad în conformitate cu legislația în vigoare privind reorganizarea regiilor autonome de interes local cât și funcționarea societăților comerciale, conform legislației în vigoare, concesionandu-se bunurile aparținând domeniului public al Municipiului Arad, prevăzute în Contractul de concesionare nr. 7/29.08.2001 și a anexelor aferente.

Intenția de delegare a gestiunii serviciului are ca temei legal dispozițiile art. 47 alin. (1) și (3) și art. 47¹ din OG 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare: *"ART.47 (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.*

...

(3) Procedurile de atribuire a contractelor de delegare de gestiune vor fi inițiate după elaborarea și aprobarea documentației de atribuire și a documentelor suport, în conformitate cu legislația privind achizițiile publice și concesiunea de lucrări și de servicii.

ART. 47¹ Delegarea gestiunii serviciului se face în condițiile prevăzute de legislația în domeniul achizițiilor publice și, după caz, a concesiunilor de lucrări și servicii și vizează atât procedura de atribuire a contractelor de delegare a gestiunii, cât și modalitățile de modificare a acestora."

Prezentul studiu privind necesitatea și oportunitatea încheierii unui contract de delegare a serviciului public de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor din municipiul Arad este elaborat în vederea conformării cu prevederile art. 7 alin. 1 din Legea 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare din care rezultă că în orice situație în care o entitate contractantă intenționează să realizeze un proiect prin atribuirea unui contract pe termen lung, care să cuprindă fie executarea de lucrări și operarea rezultatului lucrărilor, fie prestarea, gestionarea și

operarea de servicii, entitatea contractantă are obligația de a elabora un studiu de fundamentare prin care se vor demonstra necesitatea și oportunitatea realizării respectivului contract.

Ca urmare a analizei riscurilor asociate prestării serviciului public realizată în cadrul acestui studiu de oportunitate, respectiv a modului de distribuire a acestora, este stabilit și tipul contractului.

Structura minimă și obligatorie a analizei realizată în acest studiu este detaliată și în Hotărârea Guvernului nr. 867/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, din care rezultă că tipul contractului este determinat de modalitatea de alocare a riscurilor operaționale financiare asociate serviciului public.

Obiectul studiului este reprezentat de analiza oportunității și necesității de a delega serviciul public de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor din municipiul Arad.

În conformitate cu prevederile O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local, cu modificările și completările ulterioare, gestiunea serviciilor publice se realizează în următoarele modalități:

- gestiune directă;
- gestiune delegată.

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

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

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

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

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

În cazul 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. Procedura de atribuire a contractelor de delegare a gestiunii se stabilește, după caz, conform prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare.

Contextul legislativ privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local

Organizarea serviciilor de administrare și exploatare a piețelor agroalimentare, a târgurilor și oboarelor din Municipiul Arad, intră sub incidența următoarelor acte normative:

a) Acte normative care reglementează organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local:

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

b) Acte normative care reglementează administrarea și funcționarea piețelor, târgurilor, oboarelor:

Hotărârea Guvernului nr. 348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 145/2014 pentru stabilirea unor măsuri de reglementare a pieței produselor din sectorul agricol, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța nr. 99/2000, republicată, privind comercializarea produselor și serviciilor de piață, cu modificările și completările ulterioare;

c) Acte normative care reglementează atribuirea contractelor de achiziție publică și a contractelor de concesiune:

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

Hotărârea Guvernului nr. 867/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, cu modificările și completările ulterioare.

Analiza elementelor tehnice, economice, financiare și juridice, în scopul identificării variantei optime de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor

În exercitarea competențelor atribuțiilor ce-i revin în sfera serviciului, autoritatea administrației publice locale adoptă hotărâri în legătură cu:

- a. elaborarea și aprobarea strategiilor proprii privind dezvoltarea serviciului, a programelor de reabilitare, extindere și modernizare a acestuia, precum și a programelor de înființare a unor noi sisteme, inclusiv cu consultarea operatorului;
- b. coordonarea proiectării execuției lucrărilor tehnico-edilitare, în scopul realizării acestora într-o concepție unitară și corelată cu programele de dezvoltare economico-socială a municipiului, de amenajare a teritoriului din punct de vedere urbanistic și de mediu;
- c. delegarea gestiunii serviciului, precum și darea în administrare sau concesiune a bunurilor proprietate publică sau privată a municipiului, ce constituie infrastructura tehnico-edilitară aferentă serviciului;
- d. contractarea sau garantarea împrumuturilor pentru finanțarea programelor de investiții în vederea dezvoltării, reabilitării și modernizării serviciului, după caz;
- e. garantarea, în condițiile legii, a împrumuturilor contractate de operatorul serviciului în vederea înființării sau dezvoltării infrastructurii tehnico-edilitare aferentă serviciului, dacă este cazul;
- f. stabilirea, ajustarea, modificarea și aprobarea prețurilor, tarifelor și taxelor speciale;
- g. protecția și conservarea mediului natural construit.

Autoritatea administrației publice locale are următoarele obligații față de utilizatorii serviciului:

- a. să asigure funcționarea serviciului pe criterii de competitivitate și eficiență economică și managerială, având ca obiectiv atingerea și respectarea indicatorilor de performanță ai serviciului, stabiliți prin contractul de delegare a gestiunii;
- b. să elaboreze și să aprobe strategii proprii în vederea îmbunătățirii și dezvoltării serviciului, utilizând principiul planificării strategice multianuale;
- c. să promoveze dezvoltarea și/sau reabilitarea infrastructurii tehnico-edilitare a serviciului și programe de protecție a mediului pentru activitățile poluante;
- d. să adopte măsuri în vederea asigurării finanțării infrastructurii tehnico-edilitare aferente serviciului;
- e. să consulte asociațiile utilizatorilor în vederea stabilirii politicilor și strategiilor locale și a modalităților de organizare și funcționare a serviciului;
- f. să informeze periodic utilizatorii asupra politicilor de dezvoltare a acestuia;
- g. să medieze și să soluționeze conflictele dintre utilizatori și operator, la cererea uneia dintre părți;
- h. să monitorizeze și să controleze modul de respectare a obligațiilor și responsabilităților asumate de operator prin contractul de delegare a gestiunii cu privire la respectarea indicatorilor de performanță la nivelul serviciului, ajustarea periodică a tarifelor, exploatarea eficientă și în condiții de siguranță a bunurilor reprezentând patrimoniul public și/sau privat al unității administrativ-teritoriale afectate serviciului, asigurarea protecției mediului și a domeniului public, asigurarea protecției utilizatorilor.

În vederea îndeplinirii atribuțiilor în domeniu, autoritatea administrației publice locale are următoarele drepturi în raport cu operatorul serviciului:

- a. să stabilească cerințele și criteriile ce trebuie îndeplinite de operator în vederea atribuirii contractului de delegare a gestiunii;
- b. să solicite informații cu privire la nivelul și calitatea serviciului prestat și cu privire la modul de întreținere, exploatare și administrare al bunurilor proprietate publică sau privată a unității administrativ-teritoriale încredințate pentru realizarea serviciului;
- c. să invite operatorul pentru audieri în vederea concilierii diferențelor apărute în relația cu utilizatorii serviciului;
- d. să aprobe stabilirea taxelor, tarifelor, prețurilor în condițiile legii, respectiv ajustarea și modificarea acestora propuse de operator;
- e. să monitorizeze și să exercite controlul cu privire la prestarea serviciului și să ia măsurile necesare în cazul în care operatorul nu asigură indicatorii de performanță și continuitatea serviciilor pentru care s-a obligat;
- f. să sancționeze operatorul în cazul în care acesta nu operează la performanța și eficiența la care s-a obligat și nu asigură continuitatea serviciilor;
- g. să refuze, în condiții justificate, aprobarea stabilirii, ajustării sau modificării prețurilor, taxelor și tarifelor propuse de operator.

Autoritatea administrației publice locale are dreptul să rezilieze unilateral contractul de delegare a gestiunii serviciului și să organizeze o nouă procedură pentru delegarea gestiunii acestuia, dacă constată și dovedește nerespectarea repetată de către operator a obligațiilor contractuale și dacă operatorul nu adoptă programe de măsuri care să respecte condițiile contractuale și să asigure atingerea parametrilor de calitate asumați, într-un interval de timp prestabilit.

Autoritatea administrației publice locale are următoarele obligații față de operatorul serviciului:

- a. să asigure un mediu de afaceri concurențial, transparent;
- b. să respecte angajamentele asumate față de operator prin hotărârea de delegare a serviciului;
- c. să asigure resursele necesare finanțării infrastructurii tehnico-edilitare aferente serviciului corespunzător clauzelor contractuale;
- d. să păstreze, în condițiile legii, confidențialitatea datelor și informațiilor economico-financiare privind activitatea operatorului, altele decât cele de interes public.

Organizarea piețelor, târgurilor și oboarelor

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1) din Hotărârea Guvernului nr. 348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în zone publice, cu modificările și completările ulterioare:

Tipurile de piețe ce pot fi organizate în zone publice sunt:

a) piețe agroalimentare: structuri de vânzare destinate comercializării legumelor, fructelor, laptelui și produselor locale, cărnii și produselor din carne, ouălor, mierii și produselor apicole, produselor conservate, peștelui, florilor, inclusiv artificiale, și a articolelor pentru acestea, semințelor, cerealelor, păsărilor și animalelor mici, inclusiv a articolelor pentru acestea, precum și a unor articole de uz gospodăresc, realizate de mica industrie sau de micii meșteșugari, ca și a unor articole nealimentare de cerere curentă;

b) târguri: structuri de vânzare destinate comercializării legumelor, fructelor, animalelor vii, inclusiv a articolelor necesare acestora, lânii, furajelor, cerealelor, semințelor, produselor artisanale și meșteșugărești, produselor industriale și a materialelor de construcții;

c) bâlciuri: structuri de vânzare destinate comercializării produselor agroalimentare și nealimentare, artisanale, meșteșugărești și activităților de agrement destinate petrecerii timpului liber;

d) piețe mixte: structuri de vânzare destinate comercializării produselor și serviciilor specifice piețelor agroalimentare și târgurilor;

e) piețe volante: structuri de vânzare având utilitățile asigurate, respectiv apă, canal, electricitate, destinate exercitării comerțului cu amănuntul și prestării de servicii către consumatori, din rulote, autovehicule speciale sau standuri dotate corespunzător;

f) talciocuri: locuri delimitate de autoritățile publice locale, organizate săptămânal sau periodic, destinate vânzării obiectelor personale ale persoanelor fizice.

În conformitate cu prevederile art. 9 alin. (1) și alin. (2) din Hotărârea Guvernului nr. 348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în zone publice, cu modificările și completările ulterioare:

(1) Piețele pot funcționa în baza autorizației de funcționare eliberată de autoritatea publică locală, după obținerea autorizației sanitare de funcționare și a celorlalte autorizații speciale potrivit reglementărilor legale (certificat de urbanism, autorizație de construcție, avizul poliției, al centrului județean de metrologie al agenției teritoriale pentru protecția mediului, al inspectoratelor teritoriale de prevenire a incendiilor, avize pentru utilități).

(2) Piețele se organizează și funcționează pe baza regulamentelor proprii, elaborate în funcție de tipul acestora, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Regulamentul este supus avizării autorității publice locale.

Funcționarea piețelor va fi supravegheată de către primarul municipiului Arad.

În conformitate cu prevederile art. 12 alin. (1) - Cap. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice, cu modificările și completările ulterioare:

Piețele, cu excepția celor ce comercializează animale vii, vor fi asigurate cu servicii care să faciliteze desfășurarea activității în condiții optime, potrivit legii, dimensionate în funcție de numărul locurilor de vânzare și de tipul de piață, respectiv:

- a) spații pentru depozitarea mărfurilor și a ambalajelor;
- b) spații pentru păstrarea și închirierea cântarelor și a echipamentelor de protecție;
- c) locuri pentru amplasarea cântarelor de control;
- d) bazine compartimentate pentru spălarea legumelor și fructelor;
- e) fântâni cu jeturi de apă potabilă, amplasate pe platou, sau alte surse de apă potabilă;
- f) birou administrativ;
- g) spații pentru păstrarea materialelor de întreținere și de curățenie;
- h) locuri de parcare;
- i) punct de colectare a deșeurilor rezultate din activitatea comercială;
- j) punct cu mijloace inițiale de intervenție pentru P.S.I.;
- k) WC-uri publice.

Salubritatea piețelor se va face zilnic și ori de câte ori este nevoie.

Boxele din hale, magazinele, unitățile prestatoare de servicii din incinta piețelor pot fi date în administrare privată, prin licitație publică, pe bază de contract conform legii.

Programul pieții va fi afișat la loc vizibil în perimetrul administrativ al pieței.

Orice utilizator al pieței va afișa datele de identificare ale mărfurilor, prețurile/tarifele practicate, la loc vizibil pentru fiecare produs/serviciu practicat.

Activitățile de comerț și prestări de servicii în perimetrul piețelor se vor desfășura numai în spațiile afectate fiecărui comerciant/prestator de servicii, fiind interzise vânzările sau prestările de servicii pe suprafața căilor de circulație sau în parcuri.

Regulamentul propriu de funcționare al piețelor va fi afișat în perimetrul biroului administrativ al pieței.

Organizarea și funcționarea activității serviciului

(1) Pentru desfășurarea în condiții bune a serviciului, se va exploata și conserva întregul patrimoniu indiferent de regimul juridic al acestora astfel încât să asigure continuitatea serviciului. Pentru aceasta se va avea în vedere întocmirea programelor de folosire, exploatare și conservare în conformitate cu normele în vigoare privind întreținerea, repararea și reabilitarea patrimoniului.

(2) Întreaga activitate se va desfășura în locațiile din municipiul Arad, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 24/B, compusă din:

- Hală, regim de înălțime P, nr. niveluri:1; Suprafața construită la sol:598.2 mp; Suprafața construită desfașurată:598 mp; anul construirii 2025;
- Copertină, regim de înălțime P, nr. niveluri:1; Suprafața construită la sol:896.8 mp; Suprafața construită desfașurată:897 mp; anul construirii 2025;
- Copertină, regim de înălțime P, nr. niveluri:1; Suprafața construită la sol:185 mp; Suprafața construită desfașurată:185 mp; anul construirii 2025;
- Copertină, regim de înălțime P, nr. niveluri:1; Suprafața construită la sol:448.1 mp; Suprafața construită desfașurată:448 mp; anul construirii 2025;
- Copertină, regim de înălțime P, nr. niveluri:1; Suprafața construită la sol:168.1 mp; Suprafața construită desfașurată:168 mp; anul construirii 2025.

(3) Activitatea se va desfășura în conformitate cu documentația aferentă, cu respectarea legislației în domeniu.

(4) Bunurile proprietate publică concesionate sunt supuse inventarierii anuale.

Utilizatorii serviciului

În conformitate cu prevederile art. 6 alin. (1) și alin. (2) cuprinse în Cap. 2 Organizarea comerțului în zonele publice din Hotărârea Guvernului nr. 348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice, cu modificările și completările ulterioare:

În zonele publice își poate/pot desfășura activitatea:

- a) orice persoană juridică care desfășoară activitate de comercializare cu amănuntul a produselor;
- b) asociațiile familiale, precum și persoanele fizice autorizate, inclusiv meșteșugarii;
- c) producătorii agricoli individuali și asociațiile acestora, care își comercializează propriile produse agricole și agroalimentare;
- d) persoanele fizice care își vând ocazional bunurile proprii în piețe organizate în acest scop.

Cei care își desfășoară activitatea în zone publice, prevăzuți mai sus, sunt denumiți în continuare utilizatori.

Conform prevederilor Cap. 7 **Drepturile și obligațiile utilizatorilor piețelor sunt:**

Activitățile de comercializare și de prestări de servicii în piețe sau din cadrul piețelor se realizează numai în spațiile și în structurile de vânzare destinate comercializării produselor și serviciilor de piață, atribuite comercianților/producătorilor agricoli individuali/prestatorilor de servicii de piață.

Comercializarea produselor agroalimentare de către producătorii agricoli, precum și comercializarea celorlalte produse se fac numai în spațiile destinate acestui scop, prevăzute în regulamentul-cadru.

Comercianții persoane fizice autorizate, asociațiile familiale sau persoanele juridice, precum și producătorii agricoli individuali sau asociațiile acestora, care vând în piață, sunt obligați să dețină documentele care atestă calitatea de producător/comerciant acordate conform legislației în vigoare.

Utilizatorii piețelor sunt obligați să respecte legislația în vigoare în domeniul comercializării produselor și a serviciilor de piață, precum și în domeniul protecției consumatorilor.

Se interzice cedarea folosinței structurilor de vânzare deținute prin contract de închiriere sau asociere cu administrația pieței, prin orice formă de contracte cu terți, precum și a locurilor de vânzare atribuite producătorilor agricoli sau comercianților de produse de uz gospodăresc.

Utilizatorii pieței vor efectua cântărirea și măsurarea mărfurilor numai cu mijloacele de măsurare legale, verificate metrologic.

Persoanele fizice autorizate, asociațiile familiale sau persoanele juridice, care desfășoară activitate de comercializare a produselor și serviciilor de piață în perimetrul pieței, sunt obligate să afișeze numele/denumirea, iar pentru societățile comerciale și sediul social, astfel cum au fost înregistrate în registrul comerțului.

Este interzisă vânzarea în piață a substanțelor toxice, inflamabile sau explozive, precum și a armelor de foc și a muniției.

De altfel, conform prevederilor Cap. 6 cuprinse în Anexa 1-Regulament- Cadru pentru funcționarea pieței, parte integrantă din Hotărârea Guvernului nr. 348/2004 privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice, cu modificările și completările ulterioare, utilizatorii pieței au următoarele drepturi și obligații:

Drepturile:

1. să se poată informa facil asupra tarifelor practicate în piață;
2. producătorii agricoli să aibă asigurată posibilitatea de a închiria de la administrația pieței cântare verificate metrologic;
3. să aibă acces gratuit la cântarul de 30 kg la o singură cântărire;
4. să poată practica prețurile pe care le consideră optime pentru mărfurile pe care le comercializează;
5. să aibă acces la toate serviciile oferite de administrația pieței;
6. să fie informat asupra perioadei și orarului de funcționare a pieței;
7. alte drepturi oferite de administratorul pieței.

Obligațiile:

1. afișarea prețurilor pentru produsele oferite la vânzare conform prevederilor legale;
2. respectarea legislației privitoare la desfacerea produselor;
3. etalarea instrumentelor de măsură;
4. folosirea numai a cântarelor verificate din punct de vedere metrologic;
5. inscripționarea denumirii persoanei juridice, persoanei fizice autorizate sau asociației familiale la loc vizibil, ușor de citit, care să nu poată fi ștersă;
6. menținerea permanentă a curățeniei la locul de vânzare și în jurul acestuia și transportarea gunoiului la locurile special amenajate în cadrul pieței, ori de câte ori este cazul;
7. să nu expună mărfurile în afara locului de vânzare alocat;
8. să nu ofere spre vânzare mărfurile din mers;

9. să nu ofere spre vânzare produsele înainte de deschiderea pieței și după închiderea acesteia;

10. alte obligații.

Necesitatea și oportunitatea delegării serviciului de administrare a activităților specifice piețelor, târgurilor, oboarelor

Necesitatea realizării studiului de oportunitate rezultă în primul rând din obligația autorității contractante de a se conforma prevederilor legale în vigoare pentru derularea procedurii de concesiune a serviciului public de delegare a gestiunii de administrare a piețelor, târgurilor și oboarelor.

Conform art. 14 alin. (1) 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:

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

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

Necesitatea atribuirii serviciului public privind administrarea și exploatarea Halei agroalimentare Piața Obor din municipiul Arad, provine din faptul că la nivelul municipiului Arad există un număr relativ mare de piețe localizate pe toată suprafața municipiului, fiecare cu specificul zonei, a necesităților în continuă schimbare a cetățenilor cu o infrastructură în unele piețe modernizată dar care trebuie întreținută și reînnoită permanent.

Analiza riscurilor asociate activității serviciului public de administrare și exploatare a piețelor agroalimentare, a târgurilor și oboarelor din Municipiul Arad

Orice activitate economică este condiționată de posibilitatea apariției unor evenimente materializate în riscuri, cu impact economic sau social mai mare sau mai mic.

Aceeași vulnerabilitate în fața riscurilor este prezentă și în cazul în care autoritatea contractantă decide să presteze serviciul prin gestiune directă sau prin gestiune delegată.

Managementul pe bază de cunoașterea riscurilor are cele mai bune rezultate în situația în care serviciul este prestat de către o societate comercială căreia i se încredințează gestiunea serviciului. Gestionarea riscului se realizează de către operator prin măsurile întreprinse pentru diminuarea probabilității (posibilității) de apariție a riscului sau/și de diminuare a consecințelor (impactului) asupra rezultatelor (obiectivelor), dacă riscul s-ar materializa. Gestionarea riscului reprezintă diminuarea expunerii la risc, dacă acesta este o amenințare.

Atribuirea unei concesiuni de servicii implică întotdeauna transferul către concesionar a unei părți semnificative a riscului de operare de natura economică, în legătură cu exploatarea serviciilor respective.

Realizarea unui management coerent al riscurilor implică:

- analiza prealabilă a tuturor expunerilor la risc, identificarea surselor de risc fiind fundamentală și determinantă în evaluarea corectă a riscurilor entității publice și operatorului;

- identificarea riscurilor, care pot afecta eficacitatea și eficiența activităților aferente obiectivelor specifice, fără a ignora regulile și regulamentele; încrederea în informațiile financiare și în management; protejarea bunurilor; prevenirea și descoperirea fraudelor;
- definirea nivelului de toleranță la risc / nivelului acceptabil de expunere la risc;
- evaluarea probabilității ca riscul să se materializeze, stabilirea impactului și expunerea la risc;
- stabilirea tipului de răspuns la risc (strategiei adoptate).

Pentru serviciul public propus pentru concesiune s-au identificat următoarele categorii de riscuri:

1. Riscuri referitoare la amplasamentul pieței

- Condiții de amplasament și accesibilitate în spațiile comerciale închiriate sau pe platoul amenajat. Riscul constă în secțiuni/porțiuni/străzi greu accesibile, amenajări necorespunzătoare de tarabe cu obstrucționarea unor zone, risc asumat de operatorul economic, având un impact scăzut. Consecințele pot consta în renunțarea la contractul de închiriere din partea utilizatorilor. Operatorul serviciului trebuie să estimeze costurile necesare pentru gestionarea acestui risc în vederea creșterii numărului de clienți și eficientizării activității.
- Infrastructura în stare de funcționare pentru prestarea serviciului public de administrare și exploatare a piețelor. Riscul constă în infrastructura existentă pentru a presta serviciul de administrare a piețelor agroalimentare, a târgurilor și oboarelor care trebuie monitorizată și menținută în parametrii de calitate, modernizată și adaptată cerințelor, atât ale clienților cât și ale utilizatorilor, risc asumat de autoritatea contractantă și operatorul economic, având un impact scăzut. Majorarea costurilor pentru modernizarea infrastructurii trebuie să fie cuprinsă în buget, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Arad. Consecința este diminuarea ratei de profit pentru operatorul economic, care trebuie să estimeze costurile modernizării infrastructurii, dacă este cazul să se preocupe de fazele de execuție a lucrărilor (documentație, execuție, supraveghere lucrări).
- Condiții de acces la parcurile din incinta pieței sau din proximitate. Riscul constă în faptul că, în special în zonele centrale, se pune problema accesibilității la locurile de parcare, cu consecințe atât pentru comercianți, cât și pentru beneficiari, cărora le pot scădea veniturile, respectiv au acces greu la serviciile și mărfurile oferite. Riscul este scăzut atât pentru operatorul economic cât și pentru autoritatea administrației publice locale, operatorul propunând autorității publice locale măsuri pentru a asigura accesul în parcuri pentru valorificarea spațiilor publice.
- Stabilirea unor niveluri ale tarifelor și taxelor practicate pentru închirierea spațiilor comerciale și accesul beneficiarilor în piețe, astfel încât locurile amenajate pentru comercializare să fie accesibile din punct de vedere al costurilor și atractive pentru comercianți și vizitatori. Riscul este mediu atât pentru operatorul economic cât și pentru autoritatea administrației publice locale. Operatorul are sarcina de a analiza un nivel al tarifelor și taxelor care să îi asigure o marjă de profit suficientă funcționării normale și derulării de investiții, dar să fie și atractivă pentru comercianți.
- Infrastructura disponibilă pentru prestarea serviciului de salubritate. Infrastructura existentă pentru colectarea și depozitarea deșeurilor este adecvată pentru a presta serviciul de salubritate în condiții de calitate. Riscul este scăzut pentru operatorul economic și poate duce la majorarea costurilor de transport/deplasare, colectarea deșeurilor în mod inefficient, pierderi financiare pentru operatorul economic și implicit diminuarea ratei de profit în ceea ce privește implementarea contractului.

2. Riscuri de finanțare ale serviciului

- Posibilitatea ca operatorul economic să devină insolubil. Riscul este scăzut pentru operatorul economic și constă în imposibilitatea operării serviciului și necesitatea transferului concesiunii către alt operator.
- Apariția unor factori externi (sanitari sau catastrofe naturale) ce pot conduce la reducerea veniturilor ca urmare a creanțelor neîncasate și venituri zilnice mici. Riscul este ridicat atât pentru

operatorul economic cât și pentru autoritatea administrației publice locale, cu consecințe la nivel socio-economic local. Operatorul serviciului va propune autorității publice măsuri de redresare sau de minimizare a pierderilor.

- Imposibilitatea finanțării unor obiective de investiții începute ca urmare a faptului că operatorul economic nu are posibilitatea includerii în bugetul de venituri și cheltuieli a unor faze de lucrări la obiectivele de investiții începute. Riscul este mediu atât pentru operatorul economic cât și pentru autoritatea administrației publice locale și constă în degradarea obiectivelor de investiții începute. Pentru a diminua riscurile în infrastructură, operatorul economic și autoritatea administrației publice locale trebuind să găsească surse de finanțare care să permită finalizarea lucrărilor.

- Reducerea veniturilor rezultate din întârzieri în colectare ca urmare a unor client nemulțumiti sau a unor contracte cu clauze ambigue. Riscul este mediu pentru operatorul economic, activitatea acestuia putând fi afectată semnificativ din cauza întârzierilor în colectarea tarifelor sau taxelor. Operatorul economic va lua toate măsurile pentru recuperarea pierderilor introducând acțiuni în justiție.

- Modificările legislative care pot afecta în mod negativ buna implementare a contractului, fără ca una din cele 2 părți să poată întreprinde acțiuni pentru remedierea acestei situații. Riscul este scăzut atât pentru operatorul economic cât și pentru autoritatea administrației publice locale și constă în creșterea costurilor de operare sau de a efectua cheltuieli de capital pentru a putea face față schimbărilor, fiind necesare analizarea și găsirea de soluții pentru minimizarea costurilor.

- Schimbările legislative în domeniul impozitării pot afecta în mod negativ rata de profit a operatorului economic. Riscul este ridicat pentru operatorul economic care trebuie să suporte costurile schimbării sistemului de impozitare.

- Risc de neacoperire a costurilor de operare datorită faptului că nu a fost evaluat corect nivelul costurilor care au stat la fundamentarea tarifelor/taxelor. Riscul este ridicat pentru operatorul economic și poate duce la neîncadrarea în bugetul de venituri și cheltuieli aprobat. Operatorul economic se găsește în situația de a proceda la diminuarea costurilor sau de a lua măsuri de creștere a veniturilor pentru a nu diminua foarte mult profitul prognozat.

- capacitatea de management. Riscul este ridicat pentru operatorul economic care se găsește în imposibilitatea de a-și îndeplini în totalitate obligațiile aferente anumitor activități, generând nemulțumiri la nivelul beneficiarilor și utilizatorilor. Operatorul economic va lua măsuri de reducere a consecințelor prin schimbarea strategiei de marketing și a politicilor manageriale.

Justificarea alegerii formei de delegare a serviciului de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor din municipiul Arad

Gestiunea directă

Avantaje:

1. Menținerea ridicată a responsabilității față de populația deservită;
2. Menținerea autorității nemijlocite a administrației publice locale asupra activității desfășurate;
3. Accesul la fonduri europene destinate autorităților publice.

Dezavantaje:

1. Ritm lent de investiții, bazat exclusiv pe fluxul de numerar din exploatare și pe sumele puse la dispoziție de către ordonatorul de credite;
2. Creșterea numărului de persoane din cadrul aparatului propriu al primarului, personal necesar pentru deservirea activităților;
3. Costuri suplimentare cu dotări cu echipamente și utilaje specifice, personal, instruire și autorizare personal.

Gestiune delegată

Avantaje:

1. parametrii serviciilor și necesarul de investiții trebuie să fie clar definiți în contract, cu mecanisme care impun ca majoritatea riscurilor de execuție și exploatare să treacă la operator;
2. din momentul când operatorul își intră în drepturi investițiile se accelerează. Profitul operatorului va genera nevoia de schimbare urgentă a proceselor interne și a relațiilor cu clienții;
3. Consiliul Local al Municipiului Arad va avea calitatea de reglementator /supervizor a conformării operatorului la cerințele impuse în contract;
4. Consiliul Local al Municipiului Arad va avea dreptul de control final asupra derulării serviciului, având posibilitatea de a anula delegarea de gestiune în cazul în care operatorul are activitate defectuoasă persistentă;
5. Gestiunea delegată permite un control asupra modului de îndeplinire a responsabilităților care decurg din lege privind asigurarea realizării lucrărilor și a măsurilor necesare implementării și conformării cu prevederile angajamentelor asumate în procesul de integrare europeană în domeniul protecției mediului pentru serviciile furnizate cetățenilor;
6. Încasarea cu regularitate a sumelor rezultate din redevențele datorate de către operator.

Dezavantaje:

1. Consiliul Local trebuie să își adapteze rolurile de administrator și reglementator pe durata contractului și va trebui să se concentreze pe negociere, supervizare și monitorizare.
2. Gestiunea delegată nu este prin ea însăși o garanție a unei performanțe mai bune, după cum nici capitalul privat nu este obligatoriu mai rapid și mai ieftin.

Concluzii cu privire la alegerea formei de delegare a serviciului de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor din municipiul Arad

Modalitatea de gestionare propusă a serviciului de utilitate publică este cea delegată, în baza unui contract de delegare a gestiunii pe o durată de 10 ani și se realizează cu respectarea revederilor *O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local și art. 36, alin. (1) din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii.*

SC "TÂRGURI, OBOARE, PIEȚE" SA ARAD îndeplinește condițiile prevăzute de art. 36 din Legea 100/2016, și anume:

a) autoritatea/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 autoritatea/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.

Având în vedere că este necesară desfășurarea unor activități ce au ca scop serviciul public de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor, propunem modalitatea de gestiune delegată prin atribuire directă către operatorul SC "TÂRGURI, OBOARE, PIEȚE" SA ARAD, societate comercială cu capital majoritar al Municipiului Arad, ca soluție optimă pentru realizarea acestui scop, deoarece atât din punct de vedere tehnic, cât și economic, această modalitate răspunde exigențelor legale și interesului comunității locale.

Termenul estimat pentru realizarea procedurii

Termenul estimat pentru încheierea contractului este data de 01.09.2025, ca urmare a intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local pentru aprobarea documentației de atribuire către un operator economic a serviciului public de administrare și exploatare a Halei agroalimentare Piața Obor din municipiul Arad.

Director executiv,
Ștefan Szuchanszki

Șef serviciu,
Mihaela Balaș

Consilier,
Denisa Bătăneanț