



# **Municipiul Mediaș, contract nr.197/30.08.2024**

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**pentru fundamentarea si stabilirea solutiilor optime de delegare a  
gestiunii serviciului public de administrare, intretinere si exploatare  
a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias.**

**REAL SMART DEVELOPMENT SRL  
Octombrie 2024**

**STUDIU DE OPORTUNITATE pentru fundamentarea si stabilirea solutiilor optime de delegare a gestiunii serviciului public de administrare, intretinere si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias.**

**CUPRINS:**

- 1.Preambul. Pag. 2
  2. Analiza elementelor tehnice, economice, financiare si juridice, In scopul identificarii variantei optime de administrare si exploatare a Pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias. Pag. 5
  - 2.Situatia de fata, analiza elementelor tehnice, economice, financiare si juridice in scopul identificarii variantei optime de administrare si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din municipiul Medias. Pag. 8
  - 2.1.Situatia actuala. Pag. 9
  - 2.2.Descrierea bunului, a activitatii si a serviciului public care urmeaza sa fie concesionat. Pag. 16
  - 2.2.1.Descrierea bunurilor. Pag. 16
  - 2.2.2.Descrierea activitatii si a serviciului public supus analizei. Pag. 17
  - 2.2.3.Analiza sintetica a rezultatelor economico-financiare. Pag. 22
  - 3.Perspectiva sociala. Pag. 25
  - 4.Perspectiva protectiei mediului. Pag. 25
  - 5.Stabilirea nivelului minim al redeventei. Pag. 26
  - 6.Investitiile necesare pentru modernizare sau extindere. Pag. 29
  - 7.Perioada de acordare a concesiunii. Pag. 31
  - 8.Aspectele institutionale comparate. Pag. 32
  - 9.Analiza riscurilor asociate activitatii serviciului public de administrare si exploatare a pietelor agroalimentare, a targurilor si oboarelor din Municipiul Medias. Pag. 34
  - 10.Justificarea alegerii formei de delegare a serviciului de administrare si exploatare a Pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias. Pag. 52
  - 11.Determinarea valorii estimative a concesiunii. Pag. 54
  - 12.Propuneri. Pag. 55
  - 13.Analiza necesitatii obtinerii avizului Consiliului Concurentei. Pag. 56
  - 14.Termenul estimat pentru realizarea procedurii de atribuire si semnare a contractului. Pag. 56
- Anexe Pag. 62-68

## STUDIU DE OPORTUNITATE

### pentru fundamentarea si stabilirea solutiilor optime de delegare a gestiunii serviciului public de administrare, intretinere si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias.

#### 1.Preambul

Consiliul Local al Municipiului Medias, intrunit in sedinta ordinara din data de 30 iulie 2024 a adoptat Hotararea nr. 170, privind aprobarea elaborarii unui Studiu de oportunitate pentru fundamentarea si stabilirea solutiilor optime de delegare a gestiunii serviciului public de administrare, intretinere si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias.

Realizarea prezentului studiu de oportunitate reprezinta o cerinta a prevederilor legale In materie. In acest sens, art. 14 alin.1 din OG nr. 71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local, aprobata cu modificari prin Legea nr. 10/2020 prevede urmatoarele:

*„Indiferent de forma de gestiune adoptata, in virtutea competentelor si atributiilor ce le revin potrivit legii, autoritatile administratiei publice locale pastreaza prerogativele privind adoptarea politicilor si strategiilor de dezvoltare a serviciilor de administrare a domeniului public si privat, respectiv a programelor de dezvoltare a infrastructurii edilitar-urbane, precum si dreptul si obligatia de a monitoriza si de a controla:*

- a)modul de respectare si de indeplinire de catre operatori a obligatiilor contractuale asumate;*
- b)calitatea, cantitatea si eficienta serviciilor furnizate/prestate;*
- c)respectarea indicatorilor de performanta stabiliti in contractele de delegare a gestiunii;*
- d)respectarea procedurii de fundamentare, avizare si aprobare a preturilor si tarifelor pentru serviciile de administrare a domeniului public si privat;*
- e)modul de administrare, exploatare, intretinere si mentinere in functiune, dezvoltare si/sau modernizare a infrastructurii edilitar-urbane incredintate prin contractul de delegare a gestiunii.”*

Scopul prezentului studiu este de a fundamenta si de a stabili modalitatea optima de delegare a gestiunii serviciului public de administrare, intretinere si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias, in conformitate cu prevederile legale in vigoare, unui operator autorizat care dispune de capacitatea tehnica si profesionala necesara, in conditii de eficienta manageriala si financiara.

Alegerea formei in care urmeaza a se efectua gestiunea serviciului de administrare, apartine consiliului local, In conformitate cu prevederile art. 10 din OG nr. 71/2002, potrivit caruia:

*„(1)Gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public si privat se poate organiza In urmatoarele modalitati:*

- a)gestiune directa;*
- b)gestiune delegata.*

*(2)Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public si privat se face prin hotarari ale consiliilor locale comunale, orasenesti, municipale, ale sectoarelor municipiului Bucuresti, ale consiliilor judetene si/sau ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti, dupa caz, In functie de specificul, volumul si natura bunurilor proprietate publica si privata, de interesele actuale si de*

*perspectiva ale unitatii administrativ-teritoriale, precum si de numarul si marimea localitatilor componente.*

*(3)Indiferent de forma de gestiune adoptata, activitatile specifice serviciilor de administrare a domeniului public si privat se organizeaza si se desfasoara pe baza unui caiet de sarcini si a unui regulament de serviciu, prin care se stabilesc nivelurile de calitate si indicatorii de performanta ai serviciilor, conditiile tehnice, raporturile operator-utilizatori, precum si modul de tarificare, facturare si incasare a contravalorii serviciilor furnizate/prestate.*

*(4)Caietul de sarcini si regulamentul de serviciu se elaboreaza si se aproba de consiliile locale ale comunelor, oraselor, municipiilor si sectoarelor municipiului Bucuresti, consiliile judetene si/sau de Consiliul General al Municipiului Bucuresti in conformitate cu regulamentul-cadru al serviciilor de administrare a domeniului public si privat, aprobat prin hotarare a Guvernului.*

Delegarea gestiunii serviciului are ca temei legal dispozitiile art. 47 alin. (1) si (3) si art. 47<sup>1</sup> din OG 71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local, cu modificarile si completarile ulterioare:

***” (1) In vederea incheierii contractelor de delegare a gestiunii consiliile locale ale comunelor, oraselor, municipiilor si sectoarelor municipiului Bucuresti, consiliile judetene si/sau Consiliul General al Municipiului Bucuresti, dupa caz, vor aproba, in termen de 6 luni de la luarea deciziei privind delegarea gestiunii sau de la primirea unei propuneri formulate de un operator interesat, studiul de oportunitate pentru fundamentarea si stabilirea solutiilor optime de delegare a gestiunii serviciilor, precum si documentatia de delegare a gestiunii.”***

Prezentul studiu este elaborat in vederea conformarii cu prevederile art. 7 alin. 1 din Legea 100/2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii, cu modificarile si completarile ulterioare, din care rezulta ca in orice situatie in care o entitate contractanta intentioneaza sa realizeze un proiect prin atribuirea unui contract pe termen lung, care sa cuprinda fie executarea de lucrari si operarea rezultatului lucrarilor, fie prestarea, gestionarea si operarea de servicii, entitatea contractanta are obligatia de a elabora un studiu de fundamentare prin care se vor demonstra necesitatea si oportunitatea realizarii respectivului contract.

Sudiul de oportunitate este intocmit in conformitate cu prevederile legale cuprinse in **art. 308 alin. 1-3 din Codul administrativ actualizat, respectiv:**

*„1)Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta.*

*(2)Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.*

*(3)Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.*

si in **art. 308 alin. 4 din Codul administrativ actualizat:**

„(4) **Initiativa concesiunii trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:**

**a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;**

**b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;**

**c) nivelul minim al redeventei;**

**d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;**

**e) durata estimată a concesiunii;**

**f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;**

g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;

h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structura de administrare/custode.”

#### **Cadrul legislativ privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local**

Organizarea serviciilor de administrare și exploatare a pietelor agroalimentare, a târgurilor și oboarelor din Municipiul Mediaș, întra 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, aprobată cu modificări prin Legea nr. 10/2020, 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 pietelor, 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;

✓ Ordonanta nr. 99/2000, republicata, privind comercializarea produselor si serviciilor de piata, cu modificarile si completarile ulterioare;

**c) Acte normative care reglementeaza atribuirea contractelor de achizitie publica si a contractelor de concesiune**

✓ Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii, cu modificarile si completarile ulterioare;

✓ Hotararea Guvernului nr. 867/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrari si concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii, cu modificarile si completarile ulterioare.

**2.Analiza elementelor tehnice, economice, financiare si juridice, in scopul identificarii variantei optime de administrare si exploatare a Pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias.**

In ceea ce priveste modalitatea de prestare a acestui serviciu public, trebuie precizat ca, pana In prezent, Consiliul Local al Municipiului Medias, in calitate de autoritate responsabila cu asigurarea acestui serviciu public, a decis in 2010 concesiunea acestuia din motive economice si sociale relevante, astfel ca:

- integrarea acum a serviciului public in cadrul Primariei Municipiului Medias si, implicit, administrarea in mod direct a acestui serviciu ar insemna cresterea poverii administrative, dar si financiare, avand in vedere ca in prezent, acest serviciu public este prestat prin delegarea serviciului catre **SC Piata Prim Com SA MEDIAS, societate comerciala cu obiect de activitate specific acestui serviciu, in care Municipiul Medias detine un aport la capitalul social in valoare de 950.400 lei si detine un numar de 9.504 actiuni nominative, reprezentand 99,67 % din capitalul social si JUDETUL SIBIU are un aport la capitalul social in valoare de 3.100 lei si detine un numar de 31 actiuni nominative, reprezentand 0,33 % din capitalul social.**
- **pastrarea modelului actual de gestiune al acestui serviciu nu este singura forma de gestionare si nu garanteaza continuitatea si calitatea maxima si posibila in prestarea acestuia si implicit asigurarea nivelului de incredere al comerciantilor, dar nici stabilitate in relatiile cu comerciantii si cetatenii medieseni, principalii beneficiari ai serviciului.**

Modul de organizare si functionare a serviciului public de administrare si exploatare a pietelor agroalimentare, targurilor si oboarelor din Municipiul Medias este stabilit prin Regulamentul intern si contractul de concesiune, prin care se specifica faptul ca acest serviciu este o activitate de interes public general care se desfasoara la nivelul Municipiului Medias sub conducerea, coordonarea si responsabilitatea autoritatii administratiei publice locale, in scopul satisfacerii cerintelor comunitatii locale si nu numai.

Totodata, conform prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, Consiliul Local al Municipiului Medias are ca atributii:

- a) administrarea domeniului public si privat;
- b) gestionarea serviciilor de interes local;
- c) darea in administrare si concesionarea bunurilor proprietate publica precum si a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii.

In exercitarea competentelor ce-i revin in sfera serviciului, autoritatea administratiei publice locale adopta hotarari In legatura cu:

- a) elaborarea si aprobarea strategiilor proprii privind dezvoltarea serviciului, a programelor de reabilitare, extindere si modernizare a acestuia, precum si a programelor de Infiintare a unor noi sisteme, inclusiv cu consultarea operatorului;
- b) coordonarea proiectarii executiei lucrarilor tehnico-edilitare, In scopul realizarii acestora Intr-o conceptie unitara si corelata cu programele de dezvoltare economico-sociala a municipiului, de amenajare a teritoriului din punct de vedere urbanistic si de mediu;
- c) delegarea gestiunii serviciului, precum si darea In administrare sau concesionare a bunurilor proprietate publica sau privata a municipiului, ce constituie infrastructura tehnico-edilitara aferenta serviciului;
- d) contractarea sau garantarea Imprumuturilor pentru finantarea programelor de investitii In vederea dezvoltarii, reabilitarii si modernizarii serviciului, dupa caz;
- e) garantarea, In conditiile legii, a imprumuturilor contractate de operatorul serviciului in vederea infiintarii sau dezvoltarii infrastructurii tehnico-edilitare aferenta serviciului, daca este cazul;
- f) stabilirea, ajustarea, modificarea si aprobarea preturilor, tarifelor si taxelor speciale;
- g) protectia si conservarea mediului natural construit.

Autoritatea administratiei publice locale are urmatoarele obligatii fata de utilizatorii serviciului:

- a) sa asigure functionarea serviciului pe criterii de competitivitate si eficienta economica si manageriala, avand ca obiectiv atingerea si respectarea indicatorilor de performanta a serviciului, stabiliti prin contractul de delegare a gestiunii;
- b) sa elaboreze si sa aprobe strategii proprii in vederea imbunatatirii si dezvoltarii serviciului, utilizand principiul planificarii strategice multianuale;
- c) sa promoveze dezvoltarea si/sau reabilitarea infrastructurii tehnico-edilitare a serviciului si programe de protectie a mediului pentru activitatile poluante;
- d) sa adopte masuri in vederea asigurarii finantarii infrastructurii tehnico-edilitare aferente serviciului;
- e) sa consulte asociatiile utilizatorilor In vederea stabilirii politicilor si stategiilor locale si a modalitatilor de organizare si functionare a serviciului;
- f) sa informeze periodic utilizatorii asupra politicilor de dezvoltare a acestuia;
- g) sa medieze si sa solutioneze conflictele dintre utilizatori si operator, la cererea uneia dintre parti;
- h) sa monitorizeze si sa controleze modul de respectare a obligatiilor si responsabilitatilor asumate de operator prin contractul de delegare a gestiunii cu privire la respectarea indicatorilor de performanta la nivelul serviciului, ajustarea periodica a tarifelor, exploatarea eficienta si In conditii de siguranta a

bunurilor reprezentand patrimoniul public si/sau privat al unitatii administrativ-teritoriale afectate serviciului, asigurarea protectiei mediului si a domeniului public, asigurarea protectiei utilizatorilor.

In vederea indeplinirii atributiilor In domeniu, autoritatea administratiei publice locale are urmatoarele drepturi In raport cu operatorul serviciului:

- a) sa stabileasca cerintele si criteriile ce trebuie indeplinite de operator in vederea atribuirii contractului de delegare a gestiunii;
- b) sa solicite informatii cu privire la nivelul si calitatea serviciului prestat si cu privire la modul de Intretinere, exploatare si administrare a bunurilor proprietate publica sau privata a unitatii administrativ-teritoriale Incredintate pentru realizarea serviciului;
- c) sa invite operatorul pentru audieri In vederea concilierii diferentelor aparute In relatia cu utilizatorii serviciului;
- d) sa aprobe stabilirea taxelor, tarifulor, preturilor In conditiile legii, respectiv ajustarea si modificarea acestora propuse de operator;
- e) sa monitorizeze si sa exercite controlul cu privire la prestarea serviciului si sa ia masurile necesare In cazul In care operatorul nu asigura indicatorii de performanta si continuitatea serviciilor pentru care s-a obligat;
- f) sa sanctioneze operatorul In cazul In care acesta nu opereaza la performanta si eficienta la care s-a obligat si nu asigura continuitatea serviciilor;
- g) sa refuze, In conditii justificate, aprobarea stabilirii, ajustarii sau modificarii preturilor, taxelor si tarifulor propuse de operator.

Autoritatea administratiei publice locale are dreptul sa rezilieze unilateral contractul de delegare a gestiunii serviciului si sa organizeze o noua procedura pentru delegarea gestiunii acestuia, In cazul In care constata si dovedeste nerespectarea repetata de catre operator a obligatiilor contractuale si daca operatorul nu adopta programe de masuri care sa respecte conditiile contractuale si sa asigure atingerea parametrilor de calitate asumati, Intr-un interval de timp prestabilit.

Autoritatea administratiei publice locale are urmatoarele obligatii fata de operatorul serviciului:

- a) sa asigure un mediu de afaceri concurential, transparential;
- b) sa respecte angajamentele asumate fata de operator prin hotararea de delegare a serviciului;
- c) sa asigure resursele necesare finantarii infrastructurii tehnico-edilitare aferente serviciului corespunzator clauzelor contractuale;
- d) sa pastreze, In conditiile legii, confidentialitatea datelor si informatiilor economico-financiare privind activitatea operatorului, altele decat cele de interes public.

Organizarea pietelor, targurilor si oboarelor

(1) In scopul desfasurarii activitatilor de comert in zonele publice, autoritatea administratiei publice locale va organiza pietele si va amenaja zone delimitate afectate acestui scop.

(2) Tipurile de pietele ce pot fi organizate In zone publice sunt:

- a) pietele agroalimentare: structuri de vanzare destinate comercializarii legumelor, fructelor, laptelui si produselor locale, carnilor si produselor din carne, oualor, mierii si produselor apicole, produselor conservate, pestelui, florilor, inclusiv artificiale, si a articolelor pentru acestea, semintelor, cerealelor, pasarilor si animalelor mici, inclusiv a articolelor pentru acestea, precum si a unor articole de uz



gospodaresc, realizate de mica industrie sau de mici mestesugari, ca si a unor articole nealimentare de cerere curenta;

b) targuri: structuri de vanzare destinate comercializarii legumelor, fructelor, animalelor vii, inclusiv a articolelor necesare acestora, lanii, furajelor, cerealelor, semintelor, produselor artizanale si mestesugaresti, produselor industriale si a materialelor de constructii;

c) balciuri: structuri de vanzare destinate comercializarii produselor agroalimentare si nealimentare, artizanale, mestesugaresti si activitatilor de agrement destinate petrecerii timpului liber;

d) pietele mixte: structuri de vanzare destinate comercializarii produselor si serviciilor specifice pietelor agroalimentare si targurilor;

e) pietele volante: structuri de vanzare avand utilitatile asigurate, respectiv apa, canal, electricitate, destinate exercitarii comertului cu amanuntul si prestarii de servicii catre consumatori, din rulote, autovehicule speciale sau standuri dotate corespunzator;

f) talciocuri: locuri delimitate de autoritatile publice locale, organizate saptamanal sau periodic, destinate vanzarii obiectelor personale ale persoanelor fizice.

(3) Pietele pot functiona In baza autorizatiei de functionare eliberata de autoritatea publica locala, dupa obtinerea autorizatiei sanitare de functionare si a celorlalte autorizatii speciale potrivit reglementarilor legale (certificat de urbanism, autorizatie de constructie, avizul politiei, al centrului judetean de metrologie al agentiei teritoriale pentru protectia mediului, al inspectoratelor teritoriale de prevenire a incendiilor, avize pentru utilitati).

Pietele se organizeaza si functioneaza pe baza regulamentelor proprii, elaborate in functie de tipul acestora, In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare. Regulamentul este supus avizarii autoritatii publice locale.

(4) Functionarea pietelor va fi supravegheata de catre primarul municipiului Medias.

(5) Pietele vor fi dotate cu toate serviciile care faciliteaza desfasurarea activitatii in conditii optime, conform legilor In vigoare, dimensionate in functie de numarul locurilor de vanzare, de tipul de piata.

(6) Salubritatea pietelor se va face zilnic si ori de cate ori este nevoie.

(7) Boxele din hale, magazinele, unitatile prestatoare de servicii din incinta pietelor pot fi date In administrare privata, prin licitatie publica, pe baza de contract conform legii.

(8) Programul pietei va fi afisat la loc vizibil in perimetrul administrativ al pietei.

(9) Orice utilizator al pietei va afisa datele de identificare ale marfurilor, preturile/tarifele practicate, la loc vizibil pentru fiecare produs/serviciu practicat.

(10) Activitatile de comert si prestari de servicii In perimetrul pietelor se vor desfasura numai In spatiile afectate fiecarui comerciant/prestator de servicii, fiind interzise vanzarile sau prestarile de servicii pe suprafata cailor de circulatie sau In parcuri.

(11) Regulamentul propriu de functionare al pietelor va fi afisat In perimetrul biroului administrativ al pietei.

**2.Situatia de fata, analiza elementelor tehnice, economice, financiare si juridice in scopul identificarii variantei optime de administrare si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din municipiul Medias.**

## 2.1.Situatia actuala

Prin Hotararea Consiliului Local nr. 273/2010 a fost aprobata delegarea gestiunii prin concesiune directa a serviciului de utilitate publica de intretinere administrare si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias catre SC Piata Prim Com SA. Activitate se desfasoara in baza Regulamentului de organizare si functionare al SC Piata Prim Com SA, in scopul organizarii si functionarii structurilor de vanzare reprezentand pietele agroalimentare din Municipiului Medias si a caietului de sarcini privind furnizarea acestor servicii si HCL nr. 49/2011 privind aprobarea darii in exploatare a sistemului de utilitate publica aferent serviciului de administrare a pietelor agroalimentare si a targurilor precum si stabilirea redeventei aferenta acestora;

Bunurile din domeniul public si privat, apartinand municipiului Medias destinate pietelor agroalimentare si targurilor si aflate in administrarea SC Piata Prim Com SA sunt in **valoare totala actualizata de 13.215.054,74 lei** si au urmatoarea structura:

- **Bunuri de Retur apartinand domeniului public al municipiului Medias in valoare de 11.441.056 lei;**
- **Bunuri de Retur apartinand domeniului privat al municipiului Medias in valoare de 1.627.933,74 lei;**
- **Imobilizari necorporale in valoare de 146.065 lei.**

Descrierea detaliata a bunurilor se regaseste in **Anexa nr.1.**

Contractul de delegarea gestiunii prin concesiune a serviciului de utilitate publica de intretinere administrare si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias catre SC Piata Prim Com SA **are termen de finalizare 2060.**

**Incetarea inainte de termen a unui contract de concesiune poate fi facuta in conditiile in care au loc modificari ale conditiilor initiale care determina imposibilitatea atingerii scopului.**

**A.Terenul situat in str. Gheorghe Lazar(str. Targului), parte a concesiunii, in suprafata de 19.591mp (doua loturi), pe care acum se organizeaza „Targul de vechituri”, a fost destinat construirii a 4 blocuri ANL cu 88 de apartamente. Se extimeaza ca lucrarile vor incepe in 2025. Prin urmare, se impune gasirea unei solutii pentru asigurarea continuitatii targului, acesta fiind unul din elementele de traditie si de asigurare a coeziunii tesaturii sociale, prin atragerea saptamanala in ziua de joi a mii de medieseni de toate varstele si din toate straturile sociale. Planul de incadrare in zona se regaseste in Anexa nr.2.**

**B.Piata, chiar daca este amplasata strategic in zona centrala a orasului, a devenit neatractiva prin lipsa locurilor de parcare si a calitatii infrastructurii comerciale puse la dispozitia clientilor si comerciantilor, prin comparatie cu conditiile puse la dispozitie de cele 4 unitati moderne de tip supermarket (Lidl, Penny, Carrefour, Profi), aflate in proximitate. Planul de incadrare in zona se regaseste in Anexa nr.3. Aceste zone de comert modern sunt principala amenintare economica pentru Piata. Potrivit legisltiei in vigoare, in lipsa asigurarii locurilor de parcare, piata nu poate obtine autorizatia de functionare.**

*In acest sens HG nr. 348/2004(actualizata), privind exercitarea comerțului cu produse și servicii de piață în unele zone publice, prevede urmatoarele:*

### **Capitolul II Organizarea comerțului în zone publice**

#### **Articolul 5**

*(1) Comerțul cu amănuntul sau prestarea de servicii în zone publice se desfășoară în piețe locale și/sau în teritorii delimitate, special amenajate, dotate corespunzător specificului fiecărei activități, având*

asigurate, prin serviciile de administrare a zonelor publice, utilitățile generale: apă, canal, electricitate, gaze, după caz.

(2) Desfășurarea operațiunilor comerciale în structuri de vânzare cu sediu permanent, temporar sau sezonier, după caz, în zone publice se face numai în baza autorizației autorității administrației publice locale.

### **Capitolul III Organizarea comerțului în piețe și târguri**

#### **Articolul 7**

(1) 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;

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

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

(2) În funcție de perioada de funcționare, piețele agroalimentare sunt de următoarele tipuri:

**a)** piețe permanente, amplasate după necesitățile locale de regulă în zonele de atracție comercială;

**b)** piețe volante, amplasate după necesitățile locale și având o durată limită de funcționare în timpul zilei, organizate în zone stabilite de administrația publică locală.

(3) Târgurile pot fi:

**a)** generale - cuprinzând alături de grupe de produse specifice agroalimentare și o gamă diversificată de produse industriale;

**b)** specializate - oferind spre vânzare o diversitate de produse din sectorul industrial sau organizate pentru o grupă de produse individualizată, cum ar fi: târgul de animale, târgul de mașini auto, târgul de ceramică, târgul de animale de companie etc.

### **Capitolul IV Amplasarea și funcționarea piețelor**

#### **Articolul 8**

La amplasarea și la realizarea pieței se va ține seama și de următoarele principii:

**a)** încadrarea, inclusiv din punct de vedere constructiv și de protecție a mediului, în planul urbanistic general și în planul de urbanism zonal;

**b)** accesul facil al consumatorilor și utilizatorilor în piață;

**c)** asigurarea de legături cu arterele principale de acces;

**d)** rezervarea unui spațiu suficient pentru desfășurarea activității;

**e)** existența locurilor de parcare atât pentru autovehicule destinate utilizatorilor pieței, pentru a permite aprovizionarea la punctele de vânzare, cât și pentru consumatori, semnalizate corespunzător;

*f) existența, după caz, a spațiilor de depozitare a mărfurilor și echipamentelor necesare în dotarea piețelor.*

#### **Articolul 9**

*(1) Piețele pot funcționa în baza autorizației de funcționare eliberate de autoritățile publice locale, după obținerea autorizației sanitare de funcționare și a celorlalte autorizații speciale potrivit reglementărilor legale și cu respectarea prezentelor prevederi.*

*(2) Piețele se organizează și funcționează pe baza regulamentelor proprii, elaborate în funcție de tipul acestora, în conformitate cu dispozițiile prezentei hotărâri și cu respectarea modelului prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Regulamentul este supus avizării autorităților publice locale.*

Se considera oportuna elaborarea unui studiu pentru fundamentarea și stabilirea soluțiilor optime privind găsirea unei rezolvări a problemelor aparute în organizarea și gestionarea serviciului, în conformitate cu prevederile legale actuale, studiu care să permită autorității administrației publice locale a municipiului Mediaș, adoptarea celei mai bune forme de gestiune pentru funcționarea și exploatarea în condiții de legalitate, satisfacție publică, siguranță, rentabilitate și eficiență economică a serviciului.

**Având în vedere că în anul 2010 Consiliul Local Mediaș a decis înlocuirea gestiunii directe cu gestiunea delegată prin intermediul unui operator, societate comercială deținută de Municipiul Mediaș și Județul Sibiu, ceea ce a condus la desființarea structurilor specializate și competente din structura aparatului de specialitate al municipiului Mediaș și având în vedere îmbunătățirea relativă a condițiilor de prestare a serviciului public ca urmare a acestei măsuri, în prezentul studiu de oportunitate vor fi făcute doar referiri la gestionarea directă și vor fi făcute evaluări și comparații doar între formele de gestiune delegată direct sau delegată competitiv pentru administrarea și exploatarea piețelor agroalimentare și targurilor și stabilirea soluțiilor optime de delegare a gestiunii serviciului public de administrare, întreținere și exploatare a piețelor agroalimentare și targurilor din Municipiul Mediaș.**

**Pastrarea modelului actual de gestiune al acestui serviciu, așa cum am mai expus, nu este singura formă de gestionare și nu garantează continuitatea și calitatea maximă și posibilă în prestarea acestuia și implicit asigurarea nivelului de încredere al comercianților, dar nici stabilitate în relațiile cu comercianții și cetățenii medieseni, principalii beneficiari ai serviciului.**

*In fapt, potrivit legislației aplicabile în vigoare, respectiv 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, serviciile de administrare a domeniului public și privat se realizează și se gestionează prin intermediul unor operatori, cu respectarea, după caz, a prevederilor **art. 11** sau ale **art. 12**, gestiunea serviciilor publice fiind realizată în următoarele modalități:*

- gestiune directă;
- gestiune delegată.

Analizând aceste prevederi, actul normativ în discuție oferă autorităților publice locale posibilitatea de a opta fie pentru gestiunea directă, fie pentru gestiunea delegată a serviciului public de administrare,

intretinere si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias, intrucât, potrivit **alin. (2)** al aceluasi articol, “*Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public si privat se face prin hotarâri ale consiliilor locale comunale, orasenesti, municipale, ale sectoarelor municipiului Bucuresti, ale consiliilor judetene si/sau ale Consiliului General al Municipiului Bucuresti, dupa caz, in functie de specificul, volumul si natura bunurilor proprietate publica si privata, de interesele actuale si de perspectiva ale unitatii administrativ-teritoriale, precum si de numarul si marimea localitatilor componente*”. Tot astfel, in conformitate cu prevederile **alin. (3)**, “*Indiferent de forma de gestiune adoptata, activitatile specifice serviciilor de administrare a domeniului public si privat se organizeaza si se desfasoara pe baza unui caiet de sarcini si a unui regulament de serviciu, prin care se stabilesc nivelurile de calitate si indicatorii de performanta ai serviciilor, conditiile tehnice, raporturile operator-utilizatori, precum si modul de tarificare, facturare si incasare a contravalorii serviciilor furnizate/prestate*”.

*In cazul gestiunii directe, autoritatile administratiei publice locale isi asuma nemijlocit toate sarcinile si responsabilitatile privind organizarea, conducerea, finantarea, gestionarea si controlul functionarii serviciilor de administrare a domeniului public si privat, respectiv administrarea si exploatarea infrastructurii aferente.*

*Gestiunea directa se realizeaza prin intermediul unor operatori furnizori/prestatori de servicii de administrare a domeniului public si privat, care pot fi:*

*a) compartimentele pentru administrarea domeniului public si privat, organizate in cadrul aparatului propriu al consiliilor locale comunale, orasenesti, municipale si ale sectoarelor municipiului Bucuresti, al consiliilor judetene si /sau al Consiliului General al Municipiului Bucuresti, dupa caz;*

*b) unul sau mai multe servicii publice, specializate si autorizate conform legii, avand personalitate juridica si buget propriu, organizate in subordinea consiliilor locale comunale, orasenesti, municipale si ale sectoarelor municipiului Bucuresti, a consiliilor judetene si/sau a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, dupa caz.*

*Operatorii furnizori/prestatori ai serviciilor de administrare a domeniului public si privat mentionati se organizeaza si functioneaza potrivit unui regulament de organizare si functionare aprobat de consiliul local, consiliul judetean si/sau de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, dupa caz, pe baza regulamentului-cadru de organizare si functionare a operatorilor serviciilor de administrare a domeniului public si privat, aprobat prin hotarare a Guvernului.*

*In cazul gestiunii delegate, autoritatile administratiei publice locale pot apela pentru realizarea serviciilor la unul sau la mai multi operatori carora le incredinteaza, in totalitate sau numai in parte, in baza unui contract de delegare a gestiunii, sarcinile si responsabilitatile proprii cu privire la gestiunea propriu-zisa a serviciilor, precum si la administrarea si exploatarea infrastructurii edilitar-urbane necesare realizarii serviciilor.*

*Procedura de atribuire a contractelor de delegare a gestiunii se stabileste conform Legii nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii, cu modificarile si completarile ulterioare, in functie de valoarea totala(fara TVA) a contractului de concesiune. Prevederile Legii nr.100/2016(actualizata) se aplica, conform art. 11, concesiunilor de servicii a caror valoare, fara TVA, este mai mare decat pragul valoric de 26.093.012 lei. Pragul valoric stabilit de Directiva nr.23/2014 pentru concesiuni de servicii este de 5.382.000 euro.*

Intentia de delegare a gestiunii serviciului are ca temei legal dispozitiile art. 47 alin.(1) si (3) din Ordonanta Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea si functionarea serviciilor publice de administrare a domeniului public si privat de interes local, cu modificarile si completarile ulterioare:

Art. 47 (1)" *In vederea incheierii contractelor de delegare a gestiunii consiliile locale ale comunelor, oraselor, municipiilor si sectoarelor municipiului Bucuresti, consiliile judetene si/sau Consiliul General al Municipiului Bucuresti, dupa caz, vor aproba, in termen de 6 luni de la luarea deciziei privind delegarea gestiunii sau de la primirea unei propuneri formulate de un operator interesat, studiul de oportunitate pentru fundamentarea si stabilirea solutiilor optime de delegare a gestiunii serviciilor, precum si documentatia de delegare a gestiunii."*

**Ca urmare a analizei riscurilor asociate prestarii serviciului public realizata in cadrul acestui studiu, respectiv a modului de distribuire a acestora, este stabilit si tipul contractului.**

Structura minima si obligatorie a analizei realizata in acest studiu este detaliata in Hotararea Guvernului nr. 867/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrari si concesiune de servicii din Legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii, din care rezulta ca tipul contractului este determinat de modalitatea de alocare a riscurilor operationale financiare asociate serviciului public.

**Codul Administrativ stabileste si alte cerintele cadru , dupa cum urmeaza:**

#### **ARTICOLUL 305**

##### **Exercitarea dreptului de concesiune**

*(2) Bunurile imobile proprietate publica se inscriu in cartea funciara anterior incheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica.*

*(3) Nerespectarea prevederilor alin. (2) atrage nulitatea absoluta a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica.*

*(4) Dreptul de concesiune se inscrie in cartea funciara.*

#### **ARTICOLUL 306**

##### **Durata concesiunii**

*(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui.*

*(2) Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate.*

*(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.*

**(4)** Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionari cu durată mai mare de 49 de ani.

### **ARTICOLUL 307**

#### **Redeventa**

**(1)** Redeventa obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

**(2)** Redeventa obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafața ale statului, se constituie venit după cum urmează:

**a)** 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;

**b)** 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul careia/căruia există activitate de exploatare;

**c)** 20% la bugetul de stat.

**(3)** Redeventa obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafața ale unităților administrativ-teritoriale, se constituie venit la bugetul unității administrativ-teritoriale concedente.

**(4)** Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

**(5)** La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

**a)** proportionalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

**b)** valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

**c)** corelarea redevenței cu durata concesiunii.

### **ARTICOLUL 308**

#### **Procedura administrativă de inițiere a concesionării**

**(1)** Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri înscrise de acesta.

**(2)** Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

**(3)** Propunerea de concesiune prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesiune, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

**(4)** Inițiativa concesiunii trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

**a)** descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiunat;

**b)** motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

**c)** nivelul minim al redeventei;

**d)** procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;

**e)** durata estimată a concesiunii;

**f)** termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune;

**g)** avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;

**h)** avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

## **ARTICOLUL 309**

### **Studiul de oportunitate**

**(1)** Concedentul este obligat ca, în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesiune formulate de persoana interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

**(2)** În cazurile în care autoritatea publică nu deține capacitatea organizatorică și tehnică pentru elaborarea studiului de oportunitate prevăzut la art. 308 alin. (4), aceasta poate apela la serviciile unor consultanți de specialitate.

**(3)** Contractarea serviciilor prevăzute la alin. (2) se face cu respectarea legislației privind atribuirea contractelor de achiziție publică, precum și a legislației naționale și europene în domeniul concurenței și al ajutorului de stat.

**(4)** În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesiunii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concedentul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice



*natura contractului potrivit legislatiei privind achizitiile publice sau concesiunile de lucrari si concesiunile de servicii, dupa caz. In acest scop, concedentul poate solicita punctul de vedere al autoritatii competente in domeniu.*

**(5)** *Studiul de oportunitate se aproba de catre concedent, prin ordin, hotarare sau decizie, dupa caz.*

**(6)** *Concesionarea se aproba, pe baza studiului de oportunitate prevazut la alin. (5), prin hotarare a Guvernului, a consiliului local, judetean sau a Consiliului General al Municipiului Bucuresti, dupa caz.*

**(7)** *In baza studiului de oportunitate prevazut la alin. (5), concedentul elaboreaza caietul de sarcini al concesiunii.*

**Obiectul studiului este reprezentat de analiza oportunitatii si necesitatii modului de a gestiona serviciul public de administrare, intretinere si exploatare a locurilor publice de desfacere a produselor agroalimentare in cadrul pietelor, precum si a targurilor(talcioc) din municipiul Medias.**

## **2.2.Descrierea bunului, a activitatii si a serviciului public care urmeaza sa fie concesionat**

### **2.2.1.Descrierea bunurilor**

#### **A.Bunuri apartinand domeniului public al municipiului Medias-cladiri si terenuri:**

1. Piata agroalimentara, str. V. Madgearu nr. 2, CF nr.103139 Medias nr. cadastral 103139-C4; cladire: P+M, parter - 28 incaperi, terasa acces si terasa cu scari acces la mansarda; mansarda: 14 dormitoare, Sconstruita la sol 671 mp, Sconstruita desfasurata 1086 mp, teren aferent in suprafata de 6080 mp, nr. inventar 13228.
2. Corp de magazine insiruite cu CT si PT - Piata Agroalimentara str. V. Madgearu nr.2, CF nr.103139 Medias nr. cadastral 103139-C3, 9 spatii comerciale, 9 depozite, 9 vestibule, 9 wc-uri, 2 grupuri sanitare, un wc persoane cu dizabilitati, un hol, o cabina portar, o centrala termica, un tablou electric general, Sconstruita la sol 421 mp, Sconstruita desfasurata 421 mp, nr. inventar 110832.
3. Hala A - Piata Agroalimentara str. V. Madgearu nr.2, CF nr.103139 Medias nr. cadastral 103139-C1, hala cu 96 mese Sconstruita la sol 406 mp, Sconstruita desfasurata 406 mp, nr. inventar 110833.
4. Hala B - Piata Agroalimentara str. V. Madgearu nr.2, CF nr.103139 Medias nr. cadastral 103139-C2, hala cu 109 mese, un depozit alimente, un vestiar filtru personal, un grup sanitar, un depozit bauturi, un bar servire, o sala consumatie fast-food, Sconstruita la sol 608 mp, Sconstruita desfasurata 608 mp, nr. inventar 110834.
5. Amenajari exterioare - Piata Agroalimentara str. V. Madgearu nr.2 (suprafata de 800 mp amenajata cu pavai) , nr. inventar 110838.
6. Piata Agroalimentara Gura Campului - str. 1 Decembrie nr.23A, terasa ridicata pe structura metalica, cuprinzand magazin de fructe si legume cu S=22,70 mp, magazie pentru cantare cu

- S=11,03 mp cu grup sanitar S=15,87 mp si teren in suprafata totala de 466 mp, nr. inventar 14199.
7. Teren Piata Agroalimentara Gura Campului - str. 1 Decembrie nr.23A cu Steren=424 mp in scris in CF nr.103258 Medias nr. cad 103258, nr. inventar 80153.
  8. Teren Piata Gura Campului str. 1 Decembrie, Steren = 200 mp (din imobilul in scris in CF nr.101417 Medias nr. top 2063/1/2/1), nr. inventar 13247.
  9. Teren str. Targului fn, Steren = 14.474 mp (identificat, dupa cum urmeaza:  
-CF nr.109158 Medias nr. cadastral 109158, suprafata de 6.832 mp, nr. inventar 80709  
-CF nr.109159 Medias nr. cadastral 109159, suprafata de 7.642 mp, nr. inventar 80708
  10. Chioscuri comert nealimentar, 8 bucati, Steren = 20 mp/chiosc, str. V. Madgearu nr.4, nr. inventar 14269-14276 .
  11. Clădire situată în Medias - Str. V. Madgearu nr.4, garaje, Sconstruită la sol 157 mp, CF nr.113271 Medias nr. cadastral 113271-C1, sediu, Sconstruită la sol 157 mp, CF nr.113271 Medias nr. cadastral 113271-C2, având suprafața construită la sol totală de 314 mp, CF nr.113271 Medias nr. cadastral 113271, nr. inventar 14443.
  12. Teren cu construcții situat în str. V. Madgearu nr.4, în suprafață de 2115 mp, CF nr.113271 Medias nr. cadastral 113271, nr. inventar 80319
  13. Chioscuri-comert nealimentar, 8 bucati Steren = 20 mp/chiosc, str. V. Madgearu nr.4, nr. inventar 14445.
  14. Imprejmuire targ, cu gard L=660 m si 2 porti, grup social Sc= 10 mp si platforma pietruita S=9.770 mp - strada Targului, nr. inventar 14555.
  15. Clădire administrativa - str. V. Madgearu nr.4 - magazie Sconstruită la sol 224 mp, CF nr.113272 Medias nr. cadastral 113272-C1, birouri Sconstruită la sol 174 mp, CF nr.113272 Medias nr. cadastral 113272-C2, ateliere Sconstruită la sol 203 mp, CF nr.113272 Medias nr. cadastral 113272-C3, având suprafața construită la sol totală de 601 mp, CF nr.113272 Medias nr. cadastral 113272, nr. inventar 14598.
  16. Teren aferent cladire administrativa - str. V. Madgearu nr.4- Steren = 601 mp, CF nr.113272 Medias nr. cad 113272, nr. inventar 80328.

**B. Bunuri apartinand domeniului privat al municipiului Medias-terenuri:**

1. Teren situat in str. Targului fn, CF nr.109157 Medias nr. cadastral 109157, suprafata de 8.659 mp (din suprafata de 14.651 mp) , nr. inventar 80710.
2. Teren situat in str. Targului fn, CF nr.109160 Medias nr. cadastral 109160, suprafata de 10.932 mp, nr. inventar 80707.

**2.2.2. Descrierea activitatii si a serviciului public supus analizei**

Activitatea in pietele agroalimentare si targurile din municipiul Medias se desfasoara prin intermediul SC Piata Prim Com SA. Aceasta societate are obiectul principal de activitate in sfera de „servicii”, prestand servicii de inchirare a bunurilor mobile si imobile ale UAT Medias, respectiv, obtinand venituri din: chirie

teren, chirie spatii, chirie depozite, chirie mese, chirie chioscuri, tarif intrare wc public, tarif intrare vizitatori in targ de vechituri, precum si inchirierea de cantare, corturi si umbrele.

In prezent functioneaza „Piata-Centrala,, in municipiul Medias, care este deschisa zilnic, precum si un „Targ de vechituri,, care este deschis numai in zilele de joi ale lunii.

Societate care administreaza bunurile din domeniul public si privat al UAT Medias are activitatea principala cu cod CAEN 6832 „administrare imobile pe baza de comision sau contract”.

Serviciile practicate pe feluri de comercializare in functie de produse pot fi grupate astfel :

- Inchirierea de mese zilnic atat in hale cat si in exterior(pe baza de bon fiscal zilnic);
- Rezervare anuala pe mese prin licitatie publica(pe baza de factura cu chitanta);
- Dublura la mese(pe baza de bon fiscal);
- Rezervare mese pe trimestre (pe baza de bon fiscal);
- Chirie lunara pe spatii ale societatii (pe baza de factura lunara cu chitanta);
- Chirie lunara teren aferent chioscurilor comerciantilor(pe baza de factura lunara cu chitanta);
- Chirie zilnica teren pe platou-diversi comercianti (pe baza de bon fiscal zilnic);
- Rezervare anuala teren pentru vanzare diverse (pe baza de factura cu chitanta);
- Chirie lunara depozite (pe baza de factura cu chitanta);
- Inchiriere zilnica cantare, corturi, umbrele (pe baza de bon fiscal zilnic);
- Tarif intrare WC-public (bonuri valorice);
- Inchiriere zilnica teren in Targul de vechituri pentru masini( bonuri valorice );
- Inchiriere zilnica teren in Targul de vechituri pentru comercianti (bonuri valorice );
- Inchiriere lunara teren pentru rulote comercializare produse alimentare in Targul de vechituri (pe baza de factura cu chitanta);
- Tarif intrare zilnica vizitatori in Targul de vechituri (bonuri valorice);

**Tarifele aprobate actualizate sunt cuprinse in Anexa nr.4.**

**Gestionarea serviciului public de administrare al pietelor agroalimentare si targurilor este facuta de catre SC Piata Prim Com SA MEDIAS, societate comerciala cu obiect de activitate specific acestui serviciu- cod CAEN 6832 - „administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract”, in care Municipiul Medias detine un aport la capitalul social in valoare de 950.400 lei si detine un numar de 9.504 actiuni nominative, reprezentand 99,67 % din capitalul social si JUDETUL SIBIU are un aport la capitalul social in valoare de 3.100 lei si detine un numar de 31 actiuni nominative, reprezentand 0,33% din capitalul social.**

**Imagini cu amplasamentele, starea vizuala si activitatile desfasurate sunt redate in continuare.**







### 2.2.3. Analiza sintetica a rezultatelor economico-financiare SC Piata Prim Com SA MEDIAS, din ultimii 5 ani se regaseste in urmatoarele tabele si grafice.

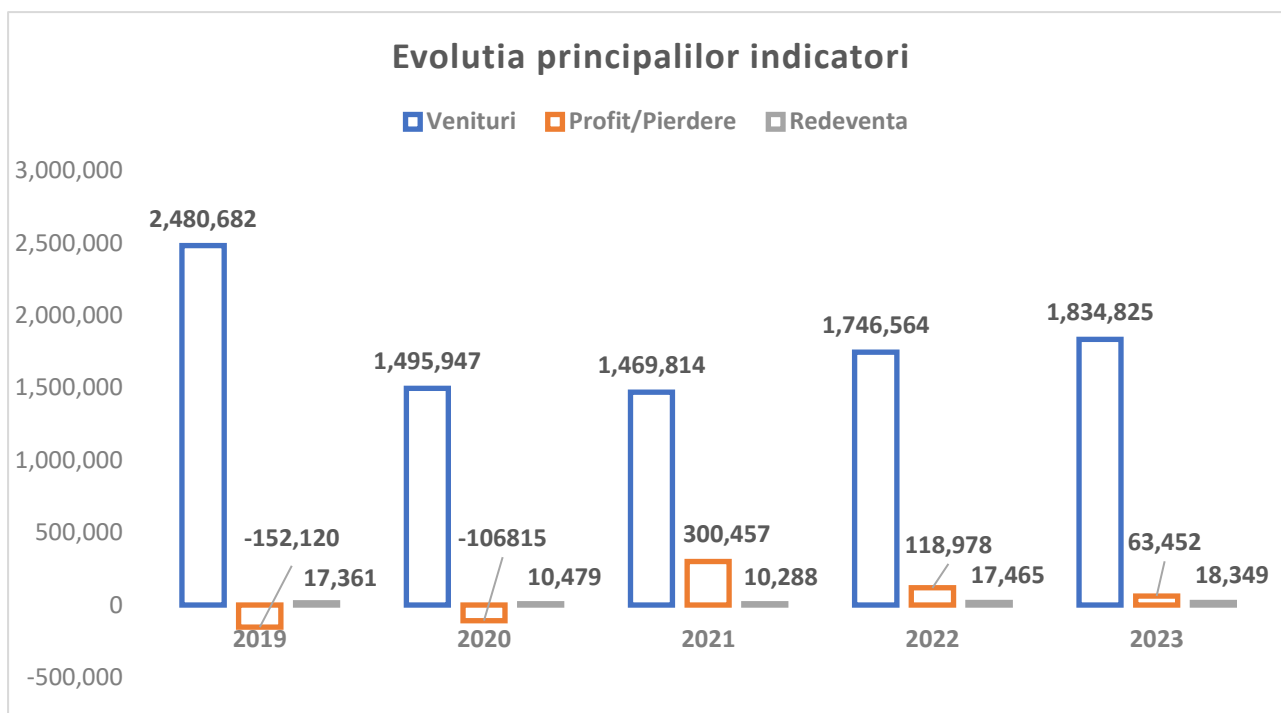
Indicator / AN	2019	2020	2021	2022	2023
Venituri din exploatare, din care :	2.582.221	1.538.095	1.994.059	1.849.762	2.126.789
Venituri din prestari servicii, din care:	1.888.516	1.495.946	1.801.113	1.747.064	1.834.825
Venituri din chirii	673.755	576.721			
Cheltuieli de exploatare, din care:	2.733.178	1.644.307	1.693.892	1.746.328	2.087.775
Cheltuieli cu bunuri si servicii	719.184	482.021	483.614	526.988	510.194
Cheltuieli cu impozite si taxe	309.065	232.498	252.225	251.789	378.755
Cheltuieli cu personalul	1.387.353	776.938	786.385	824.184	913.670
<b>VENITURI TOTALE</b>	<b>2.582.565</b>	<b>1.538.180</b>	<b>1.994.387</b>	<b>1.865.310</b>	<b>2.163.441</b>
<b>CHELTUIELI TOTALE</b>	<b>2.734.693</b>	<b>1.644.995</b>	<b>1.693.930</b>	<b>1.746.332</b>	<b>2.087.775</b>
<b>Rezultatul brut</b>	<b>-152.128</b>	<b>-106.815</b>	<b>300.457</b>	<b>118.978</b>	<b>63.452</b>

(sursa:rapoartele anuale ale Consiliului de Administratie)

Analiza datelor releva o fluctuatie mare a veniturilor, dar si a cheltuielilor. In consecinta, societatea a inregistrat pierdere in primii doi ani ai ciclului de cinci ani analizat. Pierderea inregistrata in primii doi ani este acoperita cu profiturile din anii ulterioari. Din analiza realizata reiese faptul ca societatea nu a acordat dividende actionarilor, iar cheltuielile salariale nu sunt corelate cu veniturile realizate, reprezentand peste 40% din veniturile realizate. Trebuie remarcata ponderea scazuta, doar 1/3, a veniturilor din chirii din venituri totale. Acest indicator nu a mai fost raportat distinct dupa anul 2020.

Destinatie	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Venituri realizate mii lei</b>	<b>2.480.682</b>	<b>1.495.947</b>	<b>1.469.814</b>	<b>1.746.564</b>	<b>1.834.825</b>
<b>Redeventa platita mii lei</b>	<b>17.361</b>	<b>10.479</b>	<b>10.288</b>	<b>17.465</b>	<b>18.349</b>
<b>Nivelul redeventei (%)</b>	<b>0.7</b>	<b>0.7</b>	<b>0,7</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>PROFIT DE REPARTIZAT/ (-)PIERDERE mii lei</b>	<b>-152.120</b>	<b>-106.815</b>	<b>300.457</b>	<b>118.978</b>	<b>63.452</b>
<b>REZERVA LEGALA mii lei</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.023</b>	<b>5.949</b>	<b>3.783</b>
<b>ACOPERIRE PIERDERI DIN ANII PRECEDENTI mii lei</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>285.434</b>	<b>113.029</b>	<b>59.669</b>
<b>DIVIDENDE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ALTE REZERVE ALE SOCIETATII</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

(sursa: datele comunicate de societate)



Indicatori de profitabilitate		Tinta	2021	2022	2023
<b>Rentabilitata capitalului angajat</b>	<b>Profitul inaintea platii dobanzii si impozit pe profit / Capitalul angajat* 100</b> capital angajat = capital imprumutat + capital propriu	<b>Val. Maximala</b>	<b>42.02</b>	<b>14.26</b>	<b>8,43</b>

Analiza indicatorului „Rentabilitatea capitalului” pentru rezultatele inregistrate in ultimii 3 ani arata o scadere continua, care pune sub semnul intrebării posibilitatea sustinerii de catre societate a obligatiilor financiare de sustinere a costurilor investitiilor asumate in calitate de concesionar.



**Investitiile realizate cu fonduri alocate de societate:**

Nr.crt.	ANI / MIJLOC FIX	Valoare totala (lei)
1	2019	0
2	2020 - licente antivirus	1356
3	2021 -masina numarata bani	4.607
4	2022 -masina spalata podele	22.434
5	2023 -prescontainer	135.206
6	2024 -pompa circulatie aer ptr.chiller	5.750

**Investitiile realizate cu fonduri alocate de la bugetul local:**

Nr.crt.	ANI	Valoare totala (lei)
1	2019	32.115
2	2020	0
3	2021	57.084
4	2022	89.065
5	2023	279.165
6	2024	370.000

**In intervalul analizat, Municipiul Medias a alocat din bugetul local pentru investitii suma de 827.492 lei, in timp ce societatea a cheltuit pentru mijloace fixe 169.353 lei.**

In lipsa resurselor financiare generate de societate , care sa permita sustinerea cheltuielilor de investitii, municipiul Medias se vede nevoit sa aloce anual resurse financiare pentru realizarea investitiilor.

**Se pune intrebarea fireasca: se mai justifica din punct de vedere economic gestiunea delegata prin incredintare directa catre operatorul economic aflat sub controlul primariei?**

Atribuirea unei concesiuni de servicii publice implica intotdeauna transferul catre concesionar a unei parti semnificative a riscului de finantare, de operare de natura economica si comerciala in legatura cu exploatarea serviciilor respective.

### 3.Perspectiva sociala

Piata si targul dincolo de rolul firesc, de loc in care se face schimbul produselor agroalimentare/manufacturate ale producatorilor/comerciantilor contra contraprestatiei in bani a consumatorilor/clienti, trebuie privita dintr-o perspectiva mai larga, avand si alte roluri:

-alternativa/concurenta, din punct de vedere calitate-pret al produselor, la formele moderne, integrate si centralizate de comert;

-siguranta in aprovizionarea populatiei cu produse agroalimentare de baza;

-oferirea de produse cu un grad mai redus de „industrializare”;

-protectie sociala prin preturi mai mici, prin reducerea lantului de comercializare;

-platforma de „socializare” a locuitorilor de pe o arie mai mare, cu efect in cresterea coeziunii sociale;

-genereaza si intretine locuri de munca in zona si motiveaza exploatarea pamantului si a resurselor naturale zonale, generand venituri si bunastare.

In orice forma ar fi gestionata piata/targul locurile de munca vor fi aproximativ aceleasi. In schimb, o piata moderna, dinamica atrage mai multi client si are potentialul de a crea mai multe locuri de munca pe orizontala si verticala.

**Calitatea „pietei” este un factor obiectiv al perceptiei imaginii orasului, al nivelului de bunastare si civilizatie urbana al locuitorilor sai.**

### 4.Perspectiva protectiei mediului

Piata/targul au un potential semnificativ de a genera poluare, in lipsa unor masuri adecvate de management al activitatilor cu potential poluant.

Piata/targul sunt activitati care atrag trafic, aglomereaza si congestioneaza caile rutiere adiacente in lipsa unor solutii adecvate de reglementare a traficului si mai ales, de asigurare a parcarilor pentru client si comercianti.

Piata centrala are obligatia de a gasi o solutie adecvata de asigurare a locurilor de parcare.

Problematic sunt si deseurile generate de piata, care sunt semnificative si in mare parte organice, fiind usor fermentabile si degajand mirosuri deranjante. Se impune ca piata sa aibe un management activ de gestiune al deseurilor, pornind de la o colectare selectiva, cat mai apropiata de sursa de generare si pana la o evacuare ritmica si oportuna de pe amplasament. Colectarea pe toate fazele trebuie sa fie facuta in recipiente ermetice, care nu permit scurgeri sau eliminare de mirosuri. La ora actuala piata nu are implementat un sistem de gestiune al deseurilor adecvat cerintelor.

Infrastrucura edilitara, in special canalizarea, trebuie sa fie in buna stare, prevazuta cu sisteme de retinere a resturilor organice si separatoare de grasimi. Acestea trebuiesc intretinute periodic si curatate constant.

Constatarea vizuala a sistemului de canalizare demonstreaza ca nu sunt respectate conditiile minime. E suficient mirosul degajat in zilele toride pentru a demonstra acest lucru.

Caile de acces si pardoselile interioare trebuiesc maturate si curatate zilnic.

Instalatiile de incalzire si conditionare a aerului trebuiesc reglate si revizuite periodic pentru a asigura consumuri energetice optime, iar fluxurile de aer contaminat trebuiesc conduse si evacuate cat mai departe de zonele frecventate de oameni.

## **5.Stabilirea nivelului minim al redeventei**

**Conform art.47 si art.136 alin.(2) si (4) din Constitutie, autoritatile publice ar trebui sa se concentreze pe administrarea responsabila si transparenta a serviciilor publice. Mandatul principal al statului nu il reprezinta crearea si implementarea de strategii pentru maximizarea obtinerii de profit, ci asigurarea unei gestionari eficiente si transparente a resurselor si a serviciilor in numele si pentru beneficiul cetatenilor. Desi este esential ca serviciile publice sa nu functioneze cu deficite financiare, obiectivul principal al autoritatilor ar trebui sa fie administrarea acestor servicii intr-o maniera care sa reflecte interesele si nevoile cetatenilor, nu generarea de profituri financiare.**

Conform OUG 57/2019 privind Codul administrative, cu completarile si modificarile ulterioare, redeventa se stabileste de catre Municipiul Medias, respectand prevederile art.307:

**(5)** La initierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redeventei prevazut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale sau autoritatile administratiei publice locale, dupa caz, vor avea in vedere urmatoarele criterii:

- a)** proportionalitatea redeventei cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de catre concesionar;
- b)** valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii;
- c)** corelarea redeventei cu durata concesiunii.

In prezent, concesionarul plateste 1% din veniturile totale anuale. Cea mai mare redeventa fiind platita in 2023, in cuantum de 18.349 lei, la o valoare totala a veniturilor din prestari servicii de 1.834.825 lei. Valoarea minima a redeventei propusa prin studiul de oportunitate a fost fundamentata pe baza informatiilor oferite din partea autoritatii contractante cu privire la veniturile obtinute din exploatarea pietelor si targurilor pe teritoriul Municipiului Medias.

**Avand in vedere incasarile obtinute in prezent din prestarea serviciilor delegate, de 1.834.825 lei, in conditiile in care Targul, care urmeaza a fi desfiintat in 2025, aducea venituri anuale de aproximativ 200.000 lei, se justifica stabilirea unor criterii minime cu privire la valoarea redeventei, atat procentual cat si valoric, pe care ofertantul sa le ia in calcul in elaborarea si transmiterea ofertei.**

Pentru calcularea pretului minim al redeventei s-a conceput o formula de calcul care are ca baza de plecare redeventa pe care actualul concesionar o plateste catre primarie, la care se vor adauga coeficienti de crestere ai redeventei, generati de factori obiectivi.

Astfel, formula propusa pentru calculul pretului redeventei anuale este:

$$VR = Rp \times Vp + Rt \times Vt$$

$$Rp = (Rmin + Rmin \times (C1 - C2))$$

$$Rp \geq Rmin$$

Unde:

**VR** – venit anual obtinut de concedent din redeventa, exprimat in lei

**Rp**- redeventa pentru activitatile comerciale din piata ofertata de concesionar, exprimata in %

**Rt** = redeventa pentru activitatile comerciale din targ, exprimata in %, stabilita la 1%

**Rmin** - redeventa minima exprimata in %, ofertata de concesionar si care trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu redeventa de pornire stabilita de concedent la 2%

**C1** - coeficient de crestere a venitului prin ajustarea periodica a tarifelor exprimat in %

**C2** -coeficient de crestere prin cresterea bazei activelor, rezultat in urma raportarii valorii bunurilor de retur din anul curent, raportat la valoarea activelor de retur la data semnarii contractului exprimat in %

**Vp** – valoarea totala in lei obtinuta in urma desfasurarii tuturor serviciilor din piata concesionate si care se obtine prin aplicarea taxelor si tarifelor

**Vt** - valoarea totala in lei obtinuta din prestarea serviciilor, in urma exploatarei comerciale a investitiilor concesionarului in amenajarea targului si a parcarii pietei, obtinuta prin aplicarea tarifelor si taxelor

Aceasta formula dinamica stimuleaza concesionarul sa faca investitiile asumate, astfel incat sa pastreze redeventa anuala cat mai apropiata de redeventa minima ofertata. In caz contrar redeventa creste cu cresterea medie a tarifelor.

In plus, se stabileste ca redeventa minima platita pentru exploatarea pietei sa nu fie mai mica de 60.000 lei/an(echivalentul a 12.000 euro/an), avand in vedere valoarea bunurilor puse la dispozitie de Primaria Mediaș.

Concedentul are in primul rand interesul sa constate indeplinirea la termenele convenite a obligatiilor de investitii care sa conduca la modernizarea si dinamizarea pietei si indeplinirea obiectivelor strategice.

*Exemplu de calcul:*

$$Rp = (Rmin + Rmin \times (C1 - C2))$$

-  $Rmin = 2,2\%$

- crestere medie a tarifelor fata de anul anterior 7%

- valoarea bunurilor de retur la data semnării contractului, 9.000.000 lei
- valoarea bunurilor de retur din anul de raportat 9.500.000 lei

$$C1=7\%$$

$$C2= (9.500.000-9.000.000)/9.000.000 \times 100=5,55\%$$

$$Rp= 2,2\% + 2,2\% \times (7\% - 5,55\%) / 100 = 2,2\% + 0,0319\% = 2,2319\%$$

*Concluzie: in situatia in care tarifele aprobate de Primaria Mediaș cresc cu un ritm mai mare decat investitiile efectuate de concesionar, atunci redeventa creste la 2,2319%.*

Pentru realizarea unor investitii importante in piata agroalimentara din municipiu si pentru a contracara oportun concurenta marilor retaileri de produse agroalimentare, prezenti in numar tot mai mare si mai agresiv in municipiul Mediaș, este nevoie de un raport just intre eforturile financiare ale concesionarului, cheltuielile curente, posibilitatile reale de finantare a investitiilor viitoare si veniturile obtinute, precum si luarea unor masuri active de combatere a concurentei marilor retaileri din sectorul supus analizei.

**Prin acest mod de a stabili nivelul redeventei minime platite de concesionar, exprimata in procente din veniturile anuale obtinute direct si indirect din activitatea concesionata, avand in vedere ca vorbim de un CONTRACT DE CONCESIUNE privind gestiunea serviciului public de administrare, intretinere si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Mediaș, cu obligatii de investitii si de finantare, proiectare, executie si operare a acestora, concesionarul va plati redeventa care se calculeaza prin aplicarea influentei coeficientilor de majorare C1 si C2 asupra cuantumului de minim 2% aplicat veniturii brut realizat din exploatarea pietei pe perioada unui an fiscal, la care se adauga redeventa fixa de 1% aplicata veniturilor generate de explatarea targului si a parcarii, dar totalul nu poate fi mai putin de 60.000 lei/an (echivalentul in lei la data platii a 5.000 euro).**

In analiza fezabilitatii unui proiect de investitii si operare, investitorul privat are cel putin doua obiective importante:

1. termenul de amortizare a investitiilor din veniturile obtinute,
2. rata de profit anual al investitiei.

Fiind vorba de un proiect de investitii si exploatare pe termen lung, a carui valoare neta se actualizeaza anual cu o rata de 4-5%, durata de amortizare este lunga, de 49 ani, dar suportabila raportat la veniturile generate.

Rata neta de profit a investitiei, pentru a fi atractiva, trebuie sa fie sensibil mai mare decat dobanda oferita de banca la un depozit la termen. In conditiile actuale consideram ca o rata neta a profitabilitatii capitalului investi de 8-8,5% an este acceptabila de catre parti.

Avand in vedere ca investitiile minime ce trebuiesc facute de concesionar se ridica la peste 1 milion euro, o dobanda de 8% la aceasta suma i-ar aduce 80.000 euro/an, aproximativ 400.000 lei/an.

In concluzie, avand in vedere specificul **privind gestiunea serviciului public de administrare, intretinere si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias cu obligatii pentru concesionar de investitii si de finantare, proiectare, executie si operare a acestora**, si influentei directe al redeventei in tarifele si taxele practicate si a impactului asupra *“gradului de suportabilitate al populatiei”*, dar si de scopul aparte al gestiunii acestui serviciu de utilitate publica, care nu poate fi obtinerea de profit, ci asigurarea unor servicii publice la cel mai bun raport calitate / pret, iar pretul sa nu depaseasca nivelul de suportabilitate de plata al utilizatorilor, **se propune stabilirea ca prag al redeventei minime o valoare 60.000 lei/an. Cea mai mare redeventa obtinuta in ultimii 3 ani a fost de 18.000 lei/an. O redeventa mai mare ar influenta in crestere tarifele practicate pentru serviciile oferite comerciantilor, ceea ce ar conduce la cresterea preturilor produselor astfel incat scopul gestiunii serviciilor de interes public general ar fi afectat.**

Redeventa s-ar ajusta periodic conform formulei explicate si detaliata mai sus:

$$V_R = R_p \times V_p + R_t \times V_t$$

$$R_p = (R_{min} + R_{min} \times (C_1 - C_2))$$

$$R_p \geq R_{min}$$

$R_p$  este redeventa exprimata % pe care se angajaza sa o ofere ofertantul declarant castigator in cadrul procedurii competitive de atribuire a contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare, intretinere si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias si care trebuie sa fie mai mare decat redeventa minima  $R_{min}$  stabilita la 2%.

## 6. Investitiile necesare pentru modernizare sau extindere

Dezvoltarea Municipiului are in vedere doua directii strategice de dezvoltare, *“regenerarea urbana a municipiului”* si respectiv *“dezvoltarea mediului de afaceri local”*.

Principalele obiective strategice care vizeaza piata si targul sunt urmatoarele:

OS1 Modernizare infrastructurii urbane

Axa1.1 Dezvoltarea infrastructurii retelelor de infrastructura urbana (apa, canalizare, electricitate, distributie gaze, pietre, siguranta cetatenilor, situatii de urgenta)

**1.1.1.30 Amenajare targ – obor S.C. Piata Prim COM S.A.**

**1.1.1.31 Izolatie acoperis hale in piata agroalimentara Medias S.C. Piata Prim COM S.A. Medias**

**1.1.1.32 Reabilitare cladire sediu si reconfigurare si schimbare destinatie spatiu dormitoare in incinta pietei agroalimentare Medias S.C. Piata Prim COM S.A.**

**1.1.1.33 Constructie hale frigorifice depozitare marfa S.C. Piata Prim COM S.A.**

**1.1.1.34 Reabilitare cladire veche (Birouri, depozite si garaje) S.C. Piata Prim COM S.A. Medias**  
**La aceste proiecte trebuie adaugat obligatoriu si proiectul de realizare a unei parcare a pietei destinate comerciantilor si clientilor.**

Conditionalitati urbanistice

Din punct de vedere al reglementarilor de urbanism, principalele prevederi incidente pietelor agroalimentare se regasesc in REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM, aprobat de Hotarirea Guvernului nr. 525/1996(actualizat cu modificarile ulterioare):

*”SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui*

*Art. 33: Parcaje*

*(3)Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.*

*1.3.- Constructii comerciale*

*1.3.4.- Piata agroalimentara*

*Amplasament: in zona de interes comercial sau minimum 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala*

*4.3.- Constructii comerciale*

*4.3.1.- Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.*

*4.3.2.- In functie de destinatia si capacitatea constructiei vor fi prevazute:*

*- alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului;*

*- platforme de depozitare si accese masini si utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.*

*5.3.- Constructii comerciale*

*5.3.1.- Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:*

*- un loc de parcare la 100 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 m2;*

*- un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m2;*

*- un loc de parcare la 50 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m2;*

*- un loc de parcare la 40 m2 suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m2*

*6.2.- Constructii comerciale*

*Pentru constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii sau in curti interioare - 2-5% din suprafata totala a terenului.”*

**In cazul analizat, pentru aproximativ 3600 mp suprafata comerciala desfasurata sunt necesare cel putin 90 de locuri de parcare pentru clienti si pentru functionalitatea pietei, dar pentru degrevarea zonelor adiacente spatiilor de vanzare din piata este nevoie de alte cel putin 100 de locuri de parcare**

pentru comercianti. Pentru realizare a 190 de locuri de parcare, cu o suprafata medie de 12 mp sunt necesari 2280 mp, la care se adauga 50% suprafata cailor de acces. Rezulta o suprafata minima necesara de 3420 mp pentru infiintarea unei parcarei cat mai apropiata de perimetrul pietei. Pentru a fi considerata o facilitate a pietei si pentru a fi utilizata de clientii pietei, parcareea trebuie sa fie cat mai apropiata, dar nu mai departe de 50-150m. In zona centrala a orasului pretul minim de achizitie este de 100 euro/mp. Rezulta un pret de achizitie de aproximativ 350.000 euro.

Relocarea „targului de vechituri” necesita un teren de aproximativ 10.000 mp situat intr-o zona nu foarte aglomerata a orasului, de preferat cu un grad cat mai redus de locuire, cu functiune mixta industrie/servicii-locuinte, amplasat pe o artera de circulatie rutiera asfaltata, cu cel putin o banda pe sens, la mai putin de 500m de o statie de transport public si cu acces facil la utilitati(apa, energie electrica).

**Estimarea costurilor minime pentru obiectivele de investitii:**

1. Amenajare targ – 10.000 mp/175.000 euro (teren+amenajare)
2. Izolatie acoperis Hale in piata agroalimentara Medias 80.000 euro
3. Reabilitare cladire sediu si reconfigurare si schimbare destinatie spatiu dormitoare in incinta pietei agroalimentare 110.000 euro
4. Constructie hale frigorifice depozitare marfa 200.000 euro
5. Reabilitare cladire veche (birouri, depozite si garaje) 50.000 euro
6. Parcare piata pentru clienti si comercianti(teren+amenajare) 450.000 euro

**Valoarea totala minim estimata este de 1.065.000 euro sau aproximativ 5.325.000 lei.**

Materializarea acestor proiecte tine in primul rand de asigurarea resurselor de finantare. Municipiul Medias are in momentul de fata in derulare sau contractare mai multe proiecte din planul strategic care consuma resurse financiare din bugetul local.

**Pot fi angajate resurse financiare locale pentru modernizare pietei si reamplasarea targului de vechituri doar in masura in care nu se pot identifica alte solutii care sa degreveze bugetul local de asumarea finantarilor necesare.** Consideram ca din punct de vedere al alocarii resurselor financiare locale, sunt alte proiecte de interes general cu un impact direct si mult mai mare asupra cetatenilor.

## **7.Perioada de acordare a concesiunii**

In analiza fezabilitatii unui proiect de investitii si operare, investitorul privat are cel putin doua obiective importante:

- 1.termenul de amortizare a investitiilor din veniturile obtinute,
- 2.rata de profit anual al investitiei.

Investitiile necesare intra in categoria cladiri sau lucrari incorporate in constructii pentru care durata de viata normata este cuprinsa intre 25-50 de ani.

Calculand rata de amortizare rezulta:



-25 ani/ amortizare 213.000 lei/an

-49ani/ amortizare 108.674 lei/an

Daca raportam amortizarea la valoarea neta actualizata, la o rata de actualizare de doar 4,5%/an, aceasta este si mai mare.

Avand in vedere situatiile financiare din ultimii ani, cu venituri medii in jur de 1.800.000 lei an, este nefezabila economic o amortizare in 25 de ani, adica 12% din venit.

Fiind vorba de un proiect de investitii si exploatare pe termen lung, a carui valoare neta se actualizeaza anual cu o rata de 4-5%, durata de amortizare este lunga, de 49 ani, dar suportabila raportat la veniturile generate.

Rata neta de profit a investitiei, pentru a fi atractiva, trebuie sa fie sensibil mai mare decat dobanda oferita de banca la un depozit la termen. In conditiile actuale consideram ca o rata neta a profitabilitatii capitalului investit de 8-8,5% an este acceptabila de catre parti.

**O simulare simpla de suportabilitate pornind de la cifrele bilantului pe 2023, cu cheltuieli totale de 2.087.775 lei si fara cheltuieli cu amortizare(actualul concesionar nefacand investitii), la care adaugam amortizarea liniara pe 49 ani la investitii de peste 5 milioane lei, adica 108.000lei, un profit minim de 8% la suma investita de peste 5 milioane lei, adica 400.000 lei si rezulta cheltuieli totale de 2.600.000 lei, care trebuiesc acoperite din veniturile abtinite din gestionarea bunurilor concesionate prin aplicarea tarifelor aprobate. Veniturile totale in 2023 au fost de 2.163.441 lei, iar incasarile obtinute din aplicarea tarifelor au fost de 1.834.825 lei. Targul, care urmeaza a fi desfiintat in 2025, aducea venituri de aproximativ 200.000 lei anual. Pentru acoperirea costurilor, concesionarul trebuie sa aduca venituri suplimentare de aproximativ 1 milion lei anual. Pentru a acoperi redeventa minima de 2% din veniturile generate din gestionarea bunurilor concesionate, dar nu mai putin de 60.000 lei, concesionarul trebuie sa genereze venituri din gestionare bunurilor concesionate prin aplicarea tarifelor de 3 milioane lei anual.**

**Propunerea noastra este ca perioada concesiunii sa fie de 49 ani.**

## **8.Aspectele institutionale comparate**

Nu raman decat doua optiuni: gestiune delegata direct catre societatea controlata de municipiul Mediaș sau gestiune delegata catre o societate privata.

Una din caracteristicile concesiunii ca modalitate de realizare a unei investitii, spre deosebire de achizitiile publice, o reprezinta transferul, in intregime sau in cea mai mare parte, a riscurilor de exploatare de la autoritatea contractanta - concedent la concesionar, odata cu transmiterea dreptului

de exploatare a investitiei.

**Astfel, avantajul alegerii concesiunii il constituie, in afara de evitarea dificultatilor generate de implementare a serviciului, si asumarea de catre autoritatea contractanta a unor riscuri minime, ulterioare realizarii investitiei si in faza de operare.**

#### **Aspecte institutionale legate de calitatea actului de administrare**

Aceasta componenta deriva din mecanismele specifice fiecarui sector de activitate (bugetar si privat), legata de fisa postului, modul de supervizare al activitatii, si modul in care se reflecta performanta angajatului in remunerarea acestuia.

Din acest punct de vedere agentul economic privat va fi obligat prin relatia contractuala cu Autoritatea contractanta sa gestioneze activitatea intr-un mod eficient, astfel incat sa-si poata onora obligatiile contractuale legate de plata redeventei si sa obtina si un minim de profit care sa-i motiveze functionarea.

Pe de alta parte un serviciu integrat in administratia locala, cu proprii angajati , ar fi guvernat de mecanismele enuntate mai sus in care criteriile de performanta nu sunt bine definite in fisa postului, supervizarea ar fi sporadica , in schimb, salarizarea respecta cu strictete, normele din Codul Muncii privind drepturile si salarizarea personalului bugetar, inclusiv majorarile periodice.

#### **Aspecte institutionale legate de legalitatea activitatii unui UAT pe o piata concurentiala**

UAT-urile (in cazul nostru Municipiul Medias) trebuie sa devina un garant al folosirii eficiente a resurselor publice si nucleul de coeziune al unei administratii eficiente si moderne, printr-un management orientat spre locuitorii sai. UAT-urile, ca element de legatura intre administratie, comunitatea locala si sectorul privat va fi promotorul si sustinatorul actiunilor de dezvoltare locala.

**Municipiul Medias nu are ca obiectiv desfasurarea de activitati economice, atat prin statutul acordat de legislatia in vigoare cat si ca derivat al pozitiei sale in sfera legislativului local. UAT-urile care detin concomitent resurse economice importante dar si instrumente de reglementare, pot duce la denaturarea concurentei atunci cand acestea activeaza, direct sau prin interpusi, pe o piata concurentiala.**

Acest aspect face ca prin concesionarea serviciului catre un operator economic, legal selectat, sa se creeze un element in favoarea promovarii liberei concurentei si a principiului tratamentului egal si al nediscriminarii economice.

## **9. Analiza riscurilor asociate activitatii serviciului public de administrare si exploatare a pietelor agroalimentare, a targurilor si oboarelor din Municipiul Medias**

Activitatile economice se desfasoara in conditii concrete de macromediu si micromediu. Acestea sunt in continua dinamica si, de regula, se lucreaza cu modele anticipative care, cu o doza de relativitate mai mare sau mai mica, se intampla in realitatea economica ulterioara. In consecinta, orice activitate economica este conditionata de posibilitatea aparitiei unor evenimente materializate in riscuri, cu impact economic sau social mai mare sau mai mic.

Aceeasi vulnerabilitate in fata riscurilor este prezenta si in cazul in care autoritatea contractanta decide sa presteze serviciul prin gestiune directa sau prin gestiune delegata. Doar raspunsul la risc poate fi diferit, prin calitatea managementului riscului si accesul nemijlocit la resursele necesare adaptarii reactiilor la situatia concreta.

Managementul pe baza de cunoastere a riscurilor are cele mai bune rezultate in situatia in care serviciul este prestat de catre o societate comerciala careia i se incredinteaza gestiunea serviciului. Gestionarea riscului se realizeaza de catre operator prin masurile intreprinse pentru diminuarea probabilitatii (posibilitatii) de manifestare a riscului sau/si de diminuare a consecintelor (impactului) asupra rezultatelor (obiectivelor), daca riscul s-ar materializa. Gestionarea riscului reprezinta diminuarea expunerii la risc, daca acesta se transforma in amenintare.

Realizarea unui management coerent al riscurilor implica:

- analiza prealabila a tuturor expunerilor la risc, identificarea surselor de risc fiind fundamentala si determinanta in evaluarea corecta a riscurilor entitatii publice si operatorului;
- identificarea riscurilor, care pot afecta eficacitatea si eficienta activitatilor aferente obiectivelor specifice, fara a ignora regulile si regulamentele; increderea in informatiile financiare si in management; protejarea bunurilor; prevenirea si descoperirea fraudelor;
- definirea nivelului de toleranta la risc / nivelului acceptabil de expunere la risc;
- evaluarea probabilitatii ca riscul sa se materializeze, stabilirea impactului si expunerea la risc;
- stabilirea tipului de raspuns la risc (strategiei adoptate).

**Identificand riscurile si consecintele anticipate, avem o imagine mai clara asupra expunerilor la risc a activitatii de gestionare a serviciului public de administrare a pietelor agroalimentare si targurilor in municipiul Medias.**

Riscurile identificate sunt urmatoarele:

- A. Riscuri referitoare la locatie
- B. Riscuri de proiectare – vicii ascunse
- C. Riscuri referitoare la constructie – vicii ascunse
- D. Riscuri de finantare a activitatii
- E. Riscuri aferente cererii si veniturilor
- F. Riscuri legislative/politice
- G. Riscuri naturale

## H. Riscurile etapei de pregătire/atribuire

## I. Riscuri de operare și de întreținere

	Categoria de risc	Descriere	Consecințe
1	<b>1. Riscuri referitoare la locație</b>		
2	Structura existentă (reabilitare/modernizare)	Structurile existente sunt inadecvate și nu suportă modernizarea fără o consolidare/modificare a structurii.	Majorarea costurilor și a timpului necesar pentru realizarea proiectului
3	Condiții de amplasament	Condițiile de sol neprevăzute de grele	Majorarea costurilor și a timpului necesar pentru realizarea proiectului
4	Titlul de proprietate	Accesul garantat la terenurile necesare pentru parcare și reamplasare a targului de vechituri. Creșterea perioadei necesare pentru achiziționarea terenului de la proprietari și/sau acordarea dreptului de utilizare a terenului respectiv	Majorarea costurilor și a timpului necesar pentru realizarea proiectului
5	Disponibilitatea locației	Accesul la o anumită locație convenabilă nu poate fi negociat cu proprietarul acesteia.	Întârziere în implementare și creșterea costurilor
6	Aprobari	Nu pot fi obținute toate aprobările necesare sau acestea pot fi obținute sub rezerva unor condiții neprevăzute.	Întârzieri în începerea sau finalizarea proiectului și creșterea costurilor aferente realizării proiectului
7	Curățare și viabilizare	Pregătirea terenului are ca rezultat volume de lucrări mult mai mari decât cele prevăzute și necesită un timp cu mult peste termenii estimați.	Costuri și timp suplimentar pentru a finaliza proiectul
8	Moștenire culturală	Creșterea costurilor și a perioadei de timp ca rezultat al descoperirii unor situri arheologice și/sau patrimoniu național	Costuri și timp suplimentar pentru a finaliza proiectul
9	Mediu (1)	Amplasamentele pentru proiecte prezintă un grad necunoscut de contaminare.	Costuri și timp suplimentar pentru a finaliza proiectul
10	Mediu (2)	În timpul implementării proiectelor apar Contaminări/perturbari ale proprietăților adiacente	Costuri de remediere/decontaminare
	<b>2. Riscuri de proiectare</b>		

1 1	Esecul proiectarii	Posibilitatea ca proiectarea sa nu indeplineasca specificatiile tehnice de calitate cerute	Cresterea pe termen lung a costurilor suplimentare sau imposibilitatea de a asigura serviciile pe termen lung
1 2	Deficienta de proiectare	Timp suplimentar necesar in realizarea planificarii datorita lipsei de experienta	Intarzieri in inceperea proiectului la data prevazuta si posibile costuri suplimentare
1 3	Depasirea costurilor proiectarii	Proiectarea ia mai mult timp decat planificarea initiala, datorita lipsei de experienta.	Costuri si timp suplimentare necesare pentru a finaliza proiectul
1 4	Schimbari in proiectare de catre ambele parti	Proiectarea nu este conforma cu specificatiile tehnice de calitate.	Costuri si timp suplimentar necesare pentru a finaliza proiectul
1 5	Intarzieri in obtinerea avizelor/permiselor pentru teren	Nu pot fi obtinute toate aprobarile necesare sau sunt inregistrate intarzieri in obtinerea acestora.	Intarzieri in inceperea proiectului sau in finalizarea lui si cresterea costurilor aferente realizarii proiectului
1 6	Intarzieri in obtinerea aprobarilor	Intarzieri in obtinerea autorizatiilor de constructie necesare, din cauza proiectarii necorespunzatoare	Timp si costuri suplimentare pentru a finaliza proiectul
1 7	Schimbari ulterioare ale proiectarii	Variatii ale proiectarii datorita problemelor aparute cu relocarea utilitatilor sau datorita schimbarilor din legislatie	Intarzieri in implementare si majorare de costuri
1 8	Studii specifice proiectarii	Evaluarea impactului asupra mediului (EIM) ar putea necesita o perioada mai lunga decat cea stabilita.	Timp si costuri suplimentare pentru a finaliza proiectul
1 9	Standarde referitoare la emisii	Operatorul nu respecta standardele stabilite pentru operare corecta.	Operarea facilitatilor are ca rezultat alterarea mediului.
<b>3. Riscuri de finantare a proiectului</b>			
2 0	Insolvabilitate si risc aferent creditorului extern	Titularul devine insolvabil sau efectuarea prestatiiilor necesita o finantare mai mare decat cea estimata.	Neindeplinirea prestatiiilor solicitate de catre Entitatea contractanta si pierderi pentru participantii la investitie
2 1	Indisponibilitatea finantarii	Titularul nu e capabil sa asigure resursele financiare si de capital conform bugetului si in timpul prevazut	Lipsa finantarii pentru continuarea sau finalizarea investitiei
2 2	Modificari ale dobanzilor	Ratele dobanzilor sunt supuse schimbarilor, modificand astfel termenii financiari ai ofertei	Crestere/Scadere a costurilor proiectului
2 3	Finantare suplimentara	Datorita schimbarilor de legislatie, de politica sau de alta natura, sunt necesare finantari suplimentare pentru reconstructie, modificare, re-echipare etc.	Titularul nu poate suporta financiar costurile schimbarii.
2 4	Modificari in sistemul de taxe si impozite	Pe parcursul implementarii proiectului, sistemul de impozitare se poate schimba in defavoarea Concesionarului.	Impact negativ asupra veniturilor financiare ale Concesionarului
2 5	Profituri din refinantare	Finalizarea investitiei se face la un cost mai mic decat cel initial.	Schimbare profitabila in finantarea proiectului
<b>4. Riscuri aferente cererii si veniturilor</b>			
2 6	Inrautatirea conditiilor economice generale	Producerea unor schimbari fundamentale si neasteptate in conditiile economice generale care	Venituri sub previziunile

		conduc la reducerea cererii pentru prestatii oferite.	financiare anterioare
2 7	Schimbari competitive	Alta investitie, care exista deja, este extinsa sau imbunatatita sau retarifata, astfel incat Competitia in domeniul prestatilor efectuate conform contractului creste.	Venituri sub previziunile anterioare, ca urmare a reducerii preturilor si/sau scaderii cererilor, datorita concurentei
2 8	Concurenta	Aparitia pe piata a concurentilor in domeniul prestatilor efectuate, conform contractului, de Concesionar	Venituri sub previziunile anterioare ca urmare a reducerii preturilor si/sau a reducerii cererii ca urmare a concurentei
2 9	Schimbari demografice	O schimbare demografica(imbatranire) sau socioeconomica(scadere nivel venituri) afecteaza cererea pentru prestatii contractate.	Venituri sub previziunile financiare anterioare
3 0	Costuri de abordabilitate/ accesibilitate	Nivelul de trai al locuitorilor este afectat de conditiile economice nefavorabile	Venituri sub previziunile financiare anterioare
3 1	Schimbari majore ale inflatiei (1)	Rata actuala a inflatiei va depasi rata previzionata a inflatiei.	Depasirea costurilor de implementare a proiectului
3 2	Schimbari majore ale inflatiei (2)	Valoarea platilor efectuate in timp este afectata de inflatie.	Scaderea, in termeni reali, a veniturilor din proiect
3 3	Publicitate adversa	Publicitatea adversa (negativa) genereaza schimbari in atitudinea publica.	Nivel scazut de utilizare/ nivel scazut de contractare
<b>5. Riscuri legislative/politice</b>			
3 4	Schimbari legislative/de politica (1)	Schimbarea legislativa si/sau a politicii Concedentului care nu poate fi anticipata la semnarea contractului si care este adresata direct, specific si exclusiv proiectului, ceea ce conduce la costuri de capital sau operationale suplimentare din partea concesionarului	O crestere semnificativa in costurile operationale ale concesionarului si/sau necesitatea de a efectua cheltuieli de capital pentru a putea raspunde acestor schimbari
3 5	Schimbari legislative/de politica (2)	Schimbare legislativa si sau a politicii concedentului, care nu poate fi anticipata la semnarea contractului si care este generala si aplicarea sa (nu specifica proiectului) ceea ce conduce la costuri de capital sau operationale suplimentare din partea concesionarului	O crestere semnificativa in costurile operationale ale concesionarului si/sau necesitatea de a efectua cheltuieli de capital pentru a putea raspunde acestor schimbari
3 6	Retragerea sprijinului complementar	Concedentul isi retrage sprijinul complementar, proiectul fiind afectat negativ.	Consecinte asupra veniturilor, intarzieri importante in implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
3 7	Proces decizional defectuos	Implementarea proiectului ar putea intampina o puternica opozitie politica.	Intarzieri importante in implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit

38	Riscul valorii reziduale	Riscul ca activele aferente proiectului, la finalizarea/expirarea contractului, nu vor fi predate conditiile prevazute	Cresterea costurilor de intretinere/Inlocuire a activelor
<b>6. Riscuri naturale</b>			
39	Razboi sau situatii conflictuale	Izbucnirea razboiului/a situatiilor conflictuale are ca rezultat intarzieri in implementarea proiectului si/sau costuri crescute de constructie/operare	Distrugerea sau deteriorarea activelor aferente proiectului
40	Cutremur si alte evenimente naturale	Cutremurele etc. au ca rezultat intarzieri si/sau costuri crescute de constructie	Distrugerea sau deteriorarea activelor aferente proiectului
41	Terorism	Actul de terorism genereaza intarzieri si/sau costuri crescute de constructie	Distrugerea sau deteriorarea activelor aferente proiectului
42	Forta majora	Forta majora, asa cum este definita prin Lege, impiedica executarea contractului	Distrugerea sau deteriorarea activelor aferente proiectului
<b>7. Riscurile etapei de pregatire/atribuire</b>			
43	Riscuri de pregatire	Proiectul nu indeplineste cerintele legislatiei in domeniu privind pregatirea proiectului pentru concesiune.	Intarzieri importante in implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
44	Opozitie publica fata de proiect	Sprijinul scazut sau o atitudine adversa a publicului fata de proiect ar putea provoca intarzieri.	Intarzieri importante in implementarea proiectului sau proiectul ar putea sa nu inceapa
45	Pregatirea necorespunzatoare a documentelor de atribuire	Lipsa de experienta in pregatirea documentatiei de atribuire determina intarzieri	Intarzieri importante in implementarea proiectului sau proiectul ar putea sa nu inceapa
46	Semnarea contractului de concesiune	Lipsa de experienta cu privire la pregatirea si atribuirea contractelor de concesiune provoaca intarzieri in semnarea contractului	Intarzieri importante in implementarea proiectului sau proiectul ar putea sa nu inceapa
<b>8. Riscuri referitoare la constructie</b>			
47	Dreptul de acces	Dreptul de acces la amplasament nu este garantat.	Intarzieri in implementarea proiectului si crestere a costurilor
49	Solutii tehnice vechi sau inadecvate	Solutiile tehnice propuse nu sunt corespunzatoare din punct de vedere tehnologic pentru a asigura realizarea proiectului	Venitul concesionarului scade sub datele de inchidere financiara a proiectului, avand ca rezultat pierderi. Concedentul nu primeste prestatii solicitate.
50	Disponibilitatea resurselor	Resursele necesare pentru finalizarea constructiei costa mai mult decat estimarile initiale, nu au calitatea corespunzatoare sau sunt indisponibile in cantitatile necesare.	Cresteri de cost si, in unele cazuri, efecte negative asupra calitatii serviciilor furnizate In cadrul contractului; timp suplimentar necesar pentru a finaliza proiectul

51	Risc de defect ascuns	Defecte ascunse in structurile preexistente aferente proiectului si/sau in activele nou-construite	Cresteri de cost si efecte negative asupra calitatii serviciilor furnizate in cadrul proiectului; timp suplimentar
52	Risc cu privire la executare/finalizare	Constructia facilitatilor poate fi intarziata astfel incat furnizarea serviciilor incluse in proiect sa nu poata incepe la data prevazuta	Intarzieri importante in implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
53	Risc de depasire a costurilor	Finalizarea constructiei se face la un cost mai mare decat costul prevazut initial	Costuri si timp suplimentar necesare pentru a finaliza proiectul
54	Intarzieri in constructie	Aparitia unui eveniment pe durata constructiei, eveniment care conduce la imposibilitatea finalizarii acesteia in termenul stabilit si la costul estimat	Intarziere in implementare si cresterea costurilor
55	Litigii de munca/personal insuficient calificat	Lipsa personalului calificat pentru unele din etapele aferente proiectului	Intarziere in implementare si cresterea costurilor
56	Furnizare a utilitatilor	Utilitatile (de exemplu curent electric, gaz si apa) necesare pentru constructia proiectului nu sunt disponibile la locatie.	Costuri si timp suplimentar necesare pentru a finaliza proiectul
57	Insolvabilitatea subantreprenorilor sau a furnizorilor	Riscul legat de nerespectarea obligatiilor subantreprenorului/furnizorilor sau insolvabilitate	Costuri si timp suplimentar necesare pentru a finaliza proiectul
58	Conditii meteo nefavorabile	Inundarea amplasamentelor impiedica constructia, provocand intarziere si costuri crescute	Intarziere in implementare si cresterea costurilor
59	Variatie excesiva a contractului	Prea multe modificari in obiectivul lucrarilor, datorate costurilor crescute, schimbarilor legislative etc.	Intarziere in implementare si cresterea costurilor
60	Lucrari defecte	Defecte descoperite in lucrarile de constructie, care provoaca costuri suplimentare si/sau intarziere	Costuri si timp suplimentar necesare pentru a finaliza proiectul
61	Securitatea pe santier	Securitatea deficitara duce la furturi si/sau deteriorarea echipamentului sau a materialelor.	Intarziere in implementare si cresterea costurilor
62	Lipsa angajamentelor partilor	Lipsa de experienta in domeniul implementarii concesiunilor de lucrari si servicii poate conduce la neindeplinirea obligatiilor de catre ambele parti.	Intarzieri importante in implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
63	Risc de asigurare	Riscurile asigurabile pot deveni neasigurabile pe durata de viata a proiectului sau cresteri substantiale ale ratelor la care se calculeaza primele de asigurare.	Intarziere in implementare si cresterea costurilor
64	Proteste publice	Intarzieri in constructie provocate de tulburari si proteste publice	Intarziere in implementare si cresterea costurilor
65	Aspecte privind protectia mediului	Nu se respecta cerintele privind protectia mediului si nu se realizeaza monitorizarea efectelor semnificative asupra mediului	Rezilierea concesiunii
<b>9. Riscuri de operare si de intretinere</b>			



66	Schimbarea cerintelor concedentului in afara limitelor agreeate prin contract	Concedentul schimba cerintele dupa semnarea contractului	Schimbarea cerintelor pe timpul realizarii investitiei conduce la modificarea proiectului si la cresterea costurilor de capital, dupa receptie
67	Resurse de intrare/input	Resursele necesare pentru operare costa mai mult decat cele estimate initial, nu au calitatea corespunzatoare sau nu sunt disponibile in cantitati suficiente	Cresteri ale costurilor si, in unele cazuri, efecte negative asupra calitatii serviciilor furnizate in cadrul contractului
68	Risc de furnizare a utilitatilor	Utilitatile (de exemplu, curent electric, gaz si apa) necesare pentru constructia proiectului nu sunt disponibile continuu si calitativ.	Costuri si timp suplimentar necesare pentru a finaliza proiectul
69	Solutii tehnice vechi sau neadecvate	Solutiile tehnice propuse nu sunt corespunzatoare din punct de vedere tehnologic pentru a asigura realizarea proiectului.	Venitul concesionarului scade sub datele de inchidere financiara a proiectului, avand ca rezultat pierderi. Concedentul nu primeste prestatii solicitate.
70	Risc de disponibilitate	Lucrarile si serviciile care fac obiectul contractului nu sunt furnizate sau nu indeplinesc specificatiile tehnice de calitate prevazute in contract.	Intarzieri importante in implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
71	Capacitate de management	Concesionarul nu isi poate indeplini obligatiile conform contractului.	Lucrarile si serviciile care fac obiectul contractului nu sunt furnizate.
72	Risc de depasire a costurilor	Costurile de operare sunt mai mari decat cele costurile de operare previzionate.	Costuri si timp suplimentar necesare pentru a finaliza proiectul
73	Risc de defecte ascunse	Defecte ascunse in structurile preexistente aferente proiectului si/sau in activele nou-construite	Cresteri de cost si efecte negative asupra calitatii serviciilor furnizate in cadrul proiectului; timp suplimentar necesar
74	Conditii neprevazute	Conditii neprevazute cauzeaza costuri mai mari de intretinere pentru activele noi si cele existente.	Cresteri de cost si efecte negative asupra calitatii serviciilor furnizate in cadrul proiectului; timp suplimentar necesar
75	Intretinere si reparatii	Costul de intretinere a activelor poate diferi de costul de intretinere prevazut initial.	Cresteri ale costurilor, cu efecte negative asupra actiunilor intreprinse pana in acel moment.
76	Lipsa angajamentului partilor	Lipsa de experienta in domeniul implementarii concesiunilor de lucrari si servicii poate conduce la neindeplinirea obligatiilor de ambele parti.	Intarzieri importante in implementarea proiectului sau proiectul ar putea fi oprit
77	Risc de asigurare	Riscurile asigurabile pot deveni neasigurabile pe durata perioadei proiectului sau cresteri substantiale ale ratelor la care se calculeaza primele de asigurare.	Intarzieri in implementarea proiectului si cresterea costurilor
78	Intretinere	Intretinerea activelor finalizate nu corespunde specificatiilor tehnice de calitate stipulate in contractul de concesiune.	Activele sunt predate concedentului la sfarsitul duratei de viata a proiectului intr-o

		conditie necorespunzatoare.
--	--	-----------------------------

TIPUL DE RISC	CUANTIFICARE ECONOMICA SI FINANCIARA				
	Profit	Costuri	Atractivitate	Bancabilitate	Efect asupra proprietar (Municipiul Medias)
<b>A. Riscuri referitoare la locatie</b>					
Locatiile investitiilor sunt amplasate pe raza Municipiului Medias	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	neutru	neutru
Amplasarea fata de alte entitati si infrastructuri economice necesare unei activitati	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Amplasarea acestuia in zone protejate din punct de vedere al mediului	neutru	neutru	neutru	neutru	neutru
<b>B. Riscuri de proiectare – vicii ascunse</b>					
Riscul ca proiectarea sa aiba vicii ascunse, vicii cu efect direct in exploatarea la capacitate maxima/optima a infrastructurii	neutru	neutru	neutru	neutru	neutru
Riscul ca solutiile tehnice si functionale (echipamente, materiale) sa fie depreciate sau sa se deprecieze rapid	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	neutru	neutru
<b>C. Riscuri de finantare a activitatii</b>					
Modificarea costurilor creditarii cu efecte directe in activitatea operatorului	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	neutru	neutru

Riscul de insolvabilitate	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	neutru	riscul nerecuperării redevenței
Modificări ale sistemului de impozitare	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	neutru	neutru
<b>D. Riscuri aferente cererii, veniturilor, de operare și de întreținere</b>					
Riscul concurențial	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Inrautățirea situației economice generale	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Schimbări în domeniul serviciilor publice	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Riscul suportabilității tarifelor minime	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Publicitate adversă	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Riscul necesității efectuării unor Chetuieli de reparații majore pentru continuarea activității	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Riscul defectării unor echipamente	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Riscul necesității unor investiții suport	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Riscul litigiilor	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Riscul securității bunurilor	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Riscul de asigurare	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Riscul capacității de management	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru

Riscul de cash-flow	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
<b>E. Riscuri legislative/politice</b>					
Schimbari legislative in domeniul pietelor	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Schimbari legislative in domeniul serviciilor publice	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
<b>F. Riscuri naturale</b>					
Situatii de razboi – conflicte zonale	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Cutremur si alte evenimente naturale	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Terorism	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
Forta majora	(-) profit operator	(+) costuri ale operatorului	(-) atractivitate operator	(-) bancabilitate	neutru
<b>G. Riscurile etapei de pregatire/atribuire</b>					
Riscul de pregatire	neutru	neutru	neutru	neutru	risc de intarziere si sanctiuni
Opozitia publica fata de proiect	neutru	neutru	neutru	neutru	risc de intarziere
Pregatirea necorespunzatoare a documentatiei de atribuire	neutru	neutru	neutru	neutru	risc de intarziere si sanctiuni
Semnarea contractului de concesiune	neutru	neutru	neutru	neutru	risc de intarziere si sanctiuni

### Variantele identificate de repartitie a riscurilor intre parti in functie de varianta aleasa

Se disting trei forme posibile de exercitare a serviciului public de gestionare a pietelor agroalimentare si targurilor in municipiul Medias.

**1.Exploatare delegata** (gestionarea) direct de catre municipiul Medias presupune internalizare

serviciilor in cadrul aparatului de lucru.

**2.Exploatarea prin concesionare directa**(gestionare delegata direct) presupune incredintarea concesiunii, fara parcurgerea unei proceduri, unei societati la care municipiul Medias detine cel putin 80% din actiuni si nu exista participatii private in detinerea de actiuni. La aceasta societate municipiul Medias indeplineste calitatea de actionar determinant, conform „Legii societatilor comerciale” si are control deplin pentru hotararile adoptate in Adunarea Generala a Actionarilor, dar si responsabilitatea pentru viabilitatea parcursului comercial si de investitii.

**3.Exploatarea prin concesionare competitiva**(gestionare delegata competitiv) presupune organizarea unei licitatii de atribuire, in urma careia contractul de concesiune este atribuit catre o societate care indeplineste conditiile solicitate si ofera cea mai buna redeventa.

Avand in vedere natura diferita a raporturilor juridice si a cadrului legal de desfasurare, variantele identificate de preluare a riscurilor in cele trei ipoteze posibile sunt urmatoarele:

TIPUL DE RISC	MODALITATE DE LUCRU		
	EXPLOATARE DE CATRE MUNICIPIUL MEDIAS	EXPLOATARE PRIN CONCESIONARE COMPETITIVA	EXPLOATARE PRIN CONCESIONARE DIRECTA
A. Riscuri referitoare la locatie			
Locatia investitiei/ amplasarea	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Amplasarea fata de alte entitati si infrastructuri economice necesare unei activitati	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Amplasarea acestuia in zone protejate din punct de vedere al mediului	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
B. Riscuri de proiectare – vicii ascunse			

Riscul ca elemente constructive ale constructiei de aiba vicii ascunse de executie	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Riscul ca proiectarea sa aiba vicii ascunse, vicii cu efect direct in exploatarea la capacitate maxima/optima a infrastructurii	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Riscul ca solutiile tehnice si functionale (echipamente, materiale) sa fie depreciate sau sa se deprecieze rapid	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
C. Riscuri de finantare a activitatii			
Modificarea costurilor creditarii cu efecte directe in activitatea operatorului	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Riscul de insolabilitate	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul revine in totalitate Municipiul Medias
Modificari ale sistemului de impozitare	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
D. Riscuri aferente cererii, veniturilor, de operare si de intretinere			
Riscul concurential	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul revine in totalitate concesionarului
Inrautatirea situatiei economice generale	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Schimbari in domeniul serviciilor publice	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Riscul suportabilitatii tarifelor minime	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Publicitate adversa	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias

Riscul scaderii preturilor	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Riscul necesitatii efectuării unor chetuieli de reparatii majore pentru continuarea activitatii	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Riscul defectarii unor echipamente	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Riscul necesitatii unor investitii suport	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Riscul litigiilor	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul securitatii bunurilor	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul de asigurare	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul de furnizare a utilitatilor	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul revine in totalitate Municipiul Medias
Riscul capacitatii de management	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul de cash-flow	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul revine in totalitate concesionarului
E.Riscuri legislative/politice			
Schimbari legislative care reglementeaza situatia pietelor si targurilor	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Schimbari legislative in domeniul serviciilor publice	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
F. Riscuri naturale			
Situatii de razboi conflicte zonale	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias

Cutremur si alte evenimente naturale	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Terorism	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
Forta majora	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate concesionarului	riscul se imparte concesionar/ Municipiul Medias
G. Riscurile etapei de pregatire/atribuire			
Riscul de pregatire	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate Municipiul Medias
Opozitia publica fata de proiect	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate Municipiul Medias
Pregatirea necorespunzatoare a documentatiei de atribuire	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate Municipiul Medias
Semnarea contractului de concesiune	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate Municipiul Medias	riscul revine in totalitate Municipiul Medias
<b>Total riscuri asumate de</b>	<b>100% Medias</b>	<b>5% Medias</b> 95% concesionar	<b>50% Medias</b> 50% concesionar

### Matricea de repartitie a riscurilor in cazul delegari gestiunii prin procedura competitiva

TIPUL DE RISC	EXPLOATARE PRIN CONCESIONARE COMPETITIVA
<b>A. Riscuri referitoare la locatie</b>	
Locatia investitiei	riscul revine in totalitate concesionarului
Proprietatea locatiei – detinerea terenului si a investitiei si regimul de exploatare a domeniului public/privat al Municipiului Medias	riscul revine in totalitate concesionarului
Amplasarea fata de alte entitati si infrastructuri economice necesare unei activitati	riscul revine in totalitate concesionarului
Amplasarea acesteia in zone protejate din punct de vedere al mediului	riscul revine in totalitate concesionarului
<b>B. Riscuri de proiectare – vicii ascunse</b>	



Deficienta de proiectare	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul ca proiectarea sa aiba vicii ascunse, vicii cu efect direct in exploatarea la capacitate maxima/optima a serviciului	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul ca solutiile tehnice si functionale (echipamente,materiale) sa fie depreciate sau sa se deprecieze rapid	riscul revine in totalitate concesionarului
<b>C. Riscuri de finantare a activitatii</b>	
Modificarea costurilor creditarii cu efecte directe in activitatea operatorului	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul de insolvabilitate	riscul revine in totalitate concesionarului
Modificari ale sistemului de impozitare	riscul revine in totalitate concesionarului
<b>D. Riscuri aferente cererii, veniturilor de operare si de intretinere</b>	
Riscul concurential	riscul revine in totalitate concesionarului
Inrautatarea situatiei economice generale	riscul revine in totalitate concesionarului
Schimbari in domeniul serviciilor publice	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul suportabilitatii tarifelor minime	riscul revine in totalitate concesionarului
Publicitate adversa	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul scaderii preturilor	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul necesitatii efectuarii unor chetuieli de reparatii majore pentru continuarea activitatii	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul defectarii unor echipamente	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul insolvabilitatii beneficiarilor	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul necesitatii unor investitii suport	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul litigiilor	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul securitatii bunurilor	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul de asigurare	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul capacitatii de management	riscul revine in totalitate concesionarului
Riscul de cash-flow	riscul revine in totalitate concesionarului
<b>E. Riscuri legislative/politice</b>	
Schimbari legislative care reglementeaza situatia pietelor si targurilor	riscul revine in totalitate concesionarului
Schimbari legislative in domeniul serviciilor publice	riscul revine in totalitate concesionarului

<b>F. Riscuri naturale</b>	
Situatii de razboi – conflicte zonale	riscul revine in totalitate concesionarului
Cutremur si alte evenimente naturale	riscul revine in totalitate concesionarului
Terorism	riscul revine in totalitate concesionarului
Forta majora	riscul revine in totalitate concesionarului
<b>G. Riscurile etapei de pregatire/atribuire a contractului</b>	
Riscul de pregatire	riscul revine in totalitate Municipiul Medias
Opozitia publica fata de proiect	riscul revine in totalitate Municipiul Medias
Pregatirea necorespunzatoare a documentatiei de atribuire	riscul revine in totalitate Municipiul Medias
Semnarea contractului de concesiune	riscul revine in totalitate Municipiul Medias
<b>RAPORT DE DISTRIBUTIE A RISCURILOR</b>	<b>95% concesionarul</b>

**Atribuirea unei concesiuni de servicii publice implica intotdeauna transferul catre concesionar a unei parti semnificative a riscului de finantare, de operare de natura economica si comerciala in legatura cu exploatarea serviciilor respective. In concluzie, rezulta in mod clar ca solutia care presupune repartizarea riscurilor intr-o mare masura catre entitatea terta este cea a concesiunii serviciilor de exploatare si operare.**

Sintetizand, pentru serviciul public propus pentru concesiune s-au identificat urmatoarele riscuri critice, care pot avea cel mai mare impact:

**1. Riscuri referitoare la amplasamentul pietei/targului**

Piata a fost principalul pol de aprovizionare cu produse agroalimentare si considerata zona cu cel mai bun vad comercial. Din acest motiv, in ultimii ani, in jurul pietei au fost infiintate 4 unitati moderne de tip supermarket(Lidl, Penny, Carrefour, Profi). Acestea sunt axate pe vanzari de produse agroalimentare si de prima necesitate. Toate aceste unitati de vanzare se disting fata de piata prin faptul ca sunt prevazute cu suficiente locuri de parcare, au spatii inchise, curate si climatizate, zonele de vanzare sunt igeinice si sigure din punct de vedere sanitar si sanitar veterinar, au carucioare pentru facilitarea produselor voluminoase, etc. Aceste zone de comert modern sunt principala amenintare economica pentru Piata, prin preluarea unui numar din ce in ce mai mare de clienti.

- conditii de amplasament si accesibilitate in spatiile comerciale inchiriate sau pe platoul amenajat. Riscul consta in sectiuni/portiuni/strazi greu accesibile, lipsa parcarilor de proximitate pentru comercianti si distinct pentru clienti, amenajari necorespunzatoare de chioscuri si tarabe cu obstructionarea unor zone, risc asumat de operatorul economic, avand un impact scazut. Consecintele pot consta in renuntarea la contractul de inchiriere din partea utilizatorilor si orientarea

clientilor spre zonele comerciale adiacente. Operatorul serviciului trebuie sa estimeze costurile necesare pentru gestionarea acestui risc in vederea cresterii numarului de clienti prin masuri active de fluidizare a accesului si circulatiei in piata si cresterea facilitatilor, in acord cu concurenta, care sa conduca la sporirea convenabilitatii si eficientizarea activitatii;

-neobtinerea autorizatiei de functionare ca urmare a neindeplinirii conditiilor legale de dotare(parcari) datorita restrictiilor amplasamentului;

-imposibilitatea mentinerii infrastructurii edilitare in stare de functionare pentru prestarea serviciului public de administrare si exploatare a pietelor;

- conditii de aspect, facilitate, igiena, siguranta,etc.

Riscul consta in faptul ca infrastructura existenta pentru a presta serviciul de administrare a pietelor agroalimentare, trebuie monitorizata si mentinuta in parametri de calitate, modernizata si adaptata cerintelor, atat ale clientilor cat si ale utilizatorilor, risc asumat de autoritatea contractanta si operatorul economic, avand un impact semnificativ. Comerciantii nu au alternativa si accepta conditiile asa cum pot fi oferite. In opozitie, clientul e liber sa aleaga, si alege locurile comerciale care ofera facilitati, curatenie, igiena si siguranta. Majorarea costurilor pentru modernizarea infrastructurii interioare trebuie sa fie cuprinsa in buget, aprobata si suportata de Consiliul Local al Municipiului Medias, sau in cazul ideal pentru municipiul Medias sa fie suportata de concesionar. Consecinta este diminuarea ratei de profit pentru operatorul economic, care trebuie sa estimeze costurile modernizarii infrastructurii si sa se preocupe managementul fazelor de executie a lucrarilor (documentatie, executie, supraveghere lucrari, receptie).

- Conditii de acces usor si rapid la parcarile din incinta pietei sau din proximitate.

Riscul consta in faptul ca, in special in zona centrala, se pune problema accesibilitatii la locurile de parcare, cu consecinte atat pentru comercianti, cat si pentru beneficiari, care sunt obligati sa suporte costuri suplimentare care pot diminua veniturile, respectiv sa creasca costul serviciilor si marfurilor oferite. Riscul este mediu atat pentru operatorul economic cat si pentru autoritatea administratiei publice locale, operatorul avand obligatia sa propuna autoritatii publice locale masuri pentru a asigura a locuri suficiente in parcare pentru a creste atractivitatea si nivelul de valorificare a potentialului comercial.

- Stabilirea unor niveluri diferite ale tarifelor si taxelor practicate pentru inchirierea spatiilor comerciale, in functie de amplasament si atractivitate, astfel incat locurile amenajate pentru comercializare sa fie acceptabile financiar din punct de vedere al costurilor si atractive pentru comercianti. Riscul este mediu atat pentru operatorul economic cat si pentru autoritatea administratiei publice locale. Operatorul are sarcina de a analiza critic amplasamentul pietei si identificarea locurilor mai putin atractive, cu mese si spatii comerciale libere. Pentru acestea sa propuna si sa practice tarife mai mici si acordarea de facilitati utilizatorilor.

2. Riscuri de finantare ale serviciului

- Posibilitatea ca operatorul economic sa devina insolubil. Riscul este scazut pentru operatorul economic si consta in imposibilitatea operarii serviciului in conditii de eficienta economica si necesitatea transferului concesiunii catre alt operator.
- Aparitia unor factori externi (sanitari sau catastrofe naturale) ce pot conduce la reducerea veniturilor ca urmare a creantelor neincasate si scaderea veniturilor curente. Riscul este ridicat atat pentru operatorul economic cat si pentru autoritatea administratiei publice locale, cu consecinte la nivel socio-economic local. Operatorul serviciului va propune autoritatii publice masuri de redresare sau de minimizare a pierderilor prin ajustarea tarifelor.
- Imposibilitatea/intarzierea finantarii din venituri proprii a unor obiective de investitii incepute, ca urmare a faptului ca operatorul economic nu are posibilitatea includerii in bugetul de venituri si cheltuieli a unor faze de lucrari la obiectivele de investitii incepute. Riscul este mediu atat pentru operatorul economic cat si pentru autoritatea administratiei publice locale si consta in degradarea patrimoniului si a obiectivelor de investitii incepute. Pentru a diminua riscurile in infrastructura, operatorul economic si autoritatea administratiei publice locale trebuind sa gaseasca surse de finantare care sa permita finalizarea lucrarilor.
- Reducerea veniturilor rezultate din intarzieri in colectare ca urmare a unor clienti nemultumiti sau in imposibilitate de plata. Riscul este mediu pentru operatorul economic, activitatea acestuia putand fi afectata semnificativ din cauza intarzierilor in colectarea tarifelor sau taxelor. Operatorul economic a luat toate masurile pentru recuperarea creantelor/pierderilor introducand actiuni in justitie. Acestea diminueaza pe termen scurt veniturile operatorului.
- Modificarile legislative care pot afecta in mod negativ buna implementare a contractului, fara ca una din cele doua parti sa poata intreprinde actiuni pentru remedierea acestei situatii. Riscul este scazut atat pentru operatorul economic cat si pentru autoritatea administratiei publice locale si consta in cresterea costurilor de operare sau de a efectua cheltuieli de capital pentru a putea face fata schimbarilor, fiind necesare analiza si gasirea de solutii pentru minimizarea costurilor de adaptare la legislatie.
- Schimbarile legislative in domeniul impozitarii pot afecta in mod negativ rata de profit a operatorului economic. Riscul este ridicat pentru operatorul economic care trebuie sa suporte costurile schimbarii sistemului de impozitare.
- Risc de neacoperire a costurilor de operare ca urmare a evaluarii incorecte a nivelului/trendului costurilor care au stat la fundamentarea tarifelor/taxelor. Riscul este ridicat pentru operatorul economic si poate duce la neincadrarea in bugetul de venituri si cheltuieli aprobat. Operatorul economic se gaseste in situatia de a proceda la diminuarea costurilor sau de a lua masuri de crestere a veniturilor pentru a nu diminua foarte mult profitul prognozat.
- Capacitatea de management. Riscul este ridicat pentru operatorul economic care se gaseste in imposibilitatea de a-si indeplini in totalitate obligatiile aferente anumitor activitati, generand nemulumiri la nivelul beneficiarilor si utilizatorilor. Operatorul economic va lua masuri de reducere a consecintelor prin schimbarea strategiei de marketing si a politicilor manageriale.

**Nivelul de expunere/vulnerabilitate in fata riscurilor este acelasi si in cazul in care autoritatea contractanta decide sa presteze serviciul prin gestiune directa sau prin gestiune delegata direct catre o societate pe care o controleaza.**

## **10. Justificarea alegerii formei de delegare a serviciului de administrare si exploatare a Pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias.**

### **Gestiunea directa**

#### Avantaje:

1. Mentinerea ridicata a responsabilitatii fata de populatia deservita;
2. Mentinerea autoritatii nemijlocite a administratiei publice locale asupra activitatii desfasurate;
3. Accesul la fonduri europene destinate autoritatilor publice.

#### Dezavantaje:

1. Ritm lent de investitii, bazat exclusiv pe fluxul de numerar din exploatare si pe sumele puse la dispozitie de catre ordonatorul de credite;
2. Cresterea numarului de persoane din cadrul aparatului de specialitate al primarului, personal necesar pentru deservirea activitatilor;
3. Costuri suplimentare cu dotari cu echipamente si utilaje specifice, personal, instruire si autorizare personal.

### **Gestiune delegata**

#### Avantaje:

1. Parametrii serviciilor si necesarul de investitii trebuie sa fie clar definiti in contract, cu mecanisme care impun ca majoritatea riscurilor de executie si exploatare sa treaca la operator;
2. Din momentul intrarii in drepturi a operatorului, investitiile se accelereaza, interesul pentru profitabilitate al operatorului va genera nevoia de schimbare urgenta a proceselor interne si a relatiilor cu clientii;
3. Consiliul Local al Municipiului Medias va avea calitatea de reglementator/supervizor a conformarii operatorului la cerintele impuse in contract;
4. Consiliul Local al Municipiului Medias va avea dreptul de control final asupra derularii serviciului, avand posibilitatea de a anula delegarea de gestiune in cazul in care operatorul are activitate defectuoasa continua;
5. Gestiunea delegata permite un control asupra modului de indeplinire a responsabilitatilor care decurg din lege privind asigurarea realizarii lucrarilor si a masurilor necesare implementarii si conformarii cu prevederile angajamentelor asumate in procesul de integrare europeanain domeniul protectiei mediului pentru serviciile furnizate cetatenilor;
6. Incasarea cu regularitate a sumelor rezultate din redeventele datorate de catre operator.
7. Decuplarea atributiilor de reglementator si controlor al autoritatii locale, de interesul direct de prestator de servicii publice pe baza de eficienta economica al autoritatii locale.

Dezavantaje:

1. Consiliul Local trebuie sa isi adapteze rolurile de administrator si reglementator pe durata contractului si va trebui sa se concentreze pe negociere, supervizare si monitorizare.
2. Gestiunea delegata nu este prin ea insasi o garantie a unei performante mai bune, in lipsa unei atitudini reglementari probusiness, cu reglementari simple si practice, dar ferme si unui control adecvat al implementarii, dupa cum nici capitalul privat nu este obligatoriu mai mai usor de mobilizat si mai ieftin.

**Concluzii cu privire la alegerea formei de delegare a serviciului de administrare si exploatare a Pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias.**

In urma analizelor, comparatiilor, anticiparilor si cadrului legal, modalitatea de gestionare propusa a serviciului este cea „delegata”, in baza unui contract de delegare a gestiunii pe o durata de minim 25 ani si maxim 49 ani, in functie de capitalul investit si rata de recuperare a investitiilor, in deplin acord cu cadrul legal.

Avand in vedere ca 95% din riscurile de operare, in cazul gestiunii delegate, sunt transferate operatorului, contractual intre parti este un contract de concesiune de servicii, iar legea aplicabila este Legea nr.100/2016, cu modificarile ulterioare, privind concesiunile de lucrari si lucrarile de servicii.

SC **Piata Prim Com SA** MEDIAS indeplineste conditiile prevazute de art.36 din Legea 100/2016, si anume:

- a) autoritatea/entitatea contractanta respectiva exercita asupra persoanei juridice in cauza un control similar celui pe care il exercita asupra propriilor departamente sau servicii;
- b) mai mult de 80% din activitatile persoanei juridice controlate sunt efectuate in vederea indeplinirii sarcinilor careii sunt incredintate de catre autoritatea/entitatea contractanta respectiva care o controleaza sau de catre alte persoane juridice controlate de respectiva entitate contractanta;
- c) nu exista participare privata directa la capitalul persoanei juridice controlate, restul participatiilor detinute tot de o unitate administrativa, sunt participatii care nu ofera controlul sau dreptul de veto, dar a caror existenta este necesara potrivit dispozitiilor legale, in conformitate cu tratatele, si care nu exercita o influenta determinanta asupra persoanei juridice controlate.

**Pastrarea modelului actual de gestiune directa al acestui serviciu nu este singura forma de gestionare si nu garanteaza continuitatea si calitatea maxima si posibila in prestarea acestuia si implicit asigurarea nivelului de incredere al comerciantilor, dar nici stabilitate in relatiile cu comerciantii si cetatenii medieseni, principalii beneficiari ai serviciului.** Si din aceasta perspectiva, a finantarii proiectelor, este exclusa gestionarea directa de catre municipiul Medias, care ar implica asigurarea oportuna a tuturor fondurilor necesare si asumarea integrala a tuturor riscurilor asociate **In plus, Municipiul Medias are o expunere la risc de 50% si trebuie sa-si asume, in special, riscurile ce se nasc din alocarea de fonduri necesare investitiilor.**

## 11.Determinarea valorii estimative a concesiunii

Pragul valoric si modul de calcul al valorii estimativa a concesiunii de servicii este prevazut Legea nr.100/2016 privind Concesiunile de lucrari si servicii in Sectiunea 3 , Art.11-13.

„Art. 12. - (1) Valoarea unei concesiuni de lucrari sau a unei concesiuni de servicii este cifra totala de afaceri a concesionarului generata pe durata contractului, fara TVA, in schimbul lucrarilor si serviciilor care fac obiectul concesiunii, precum si pentru bunurile accesorii acestor lucrari si servicii.

(2) Valoarea unei concesiuni de lucrari sau a unei concesiuni de servicii se estimeaza de catre entitatea contractanta inainte de initierea procedurii de atribuire si este valabila la momentul initierii procedurii de atribuire prin transmiterea spre publicare a anuntului de concesionare sau a anuntului de intentie in cazul concesiunii de servicii sociale ori alte servicii specifice, prevazute in anexa nr. 3.”

Veniturile estimate din activitatea de administrare a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias pe perioada propusa de 49 ani este de 88.200.000 lei.

**In consecinta, valoarea estimata a contractului de concesiune este de 88.200.000 lei.**

## Concluzii si propuneri

Pentru o decizie judicioasa am comparat avantajele si dezavantajele pentru Municipiul Medias al celor doua moduri de gestionare delegata direct(ca acum) sau delegata competitiv:

Mod gestionare	Avantaje Municipiul Medias	Dezavantaje Municipiul Medias
Gestiune directa	O solutie comoda care asigura continuitatea furnizarii serviciilor publice fara a fi nevoie de o procedura de achizitie publica noua pentru contractarea serviciilor. Nu necesita proceduri noi de pregatire a contractarii si de monitorizare a performantei. Controlul direct asupra activitatii, prin AGA, inclusiv posibilitatea de a accepta parametrii convenabili de functionare. Posibilitatea reducerii cheltuielilor prin reorganizari sau comasarii, dupa caz.	Asumarea costurilor pentru investitii prin includerea in buget. In cazul in care nu se aloca bani pentru investitii, situatia ramane neschimbata. Preluarea deficitului de perceptie publica. Atitudine „colegiala” in monitorizarea contractului si a performantei. Asumarea a 50% din riscuri. Riscul de a opera fara autorizatie de functionare. Pierderea traditiei targului. Rentabilitate redusa a capitalului public si privat alocat. Asumarea rezultatelor financiare. Asumarea deciziilor de reorganizare, restructurare a activitatii.
Gestiune delegata	95% din riscuri sunt transferate concesionarului. Mobilizarea capitalului	Nevoia de adaptare la noi practici si atitudini. Operatiunile de atribuire

<p>privat in realizarea investitiilor. Infiintare parcare piata. Relocarea targului. Obtinerea autorizatiei de functionare a pietei. Management orientat spre performanta economico-financiara. Se constituie garantie de buna executie a contractului. Posibilitatea incasarii unei redevente anuale mai mare, care ar reprezenta un venit suplimentar la bugetul local. Se pot aplica penalitati pentru neindeplinirea indicatorilor de performanta.</p>	<p>pot ridica probleme de conceptie, organizare, derulare. Lipsa controlului direct asupra serviciilor publice. Dezvoltarea capacitatii de reglementare si monitorizare. Dezvoltarea capacitatii de negociere. Nevoia de adaptare mai rapida a tarifelor la realitatile contractuale si de piata.</p>
--	---

#### Sinteza constatarilor cu impact major:

1. Actualul contract de concesiune a fost incheiat in 2011, pentru o perioada de 49 ani, pana in 2060.
2. Piata nu poate obtine autorizatie de functionare, in lipsa parcarii; targul se desfiinteaza ca urmare a lipsei de teren.
3. Redevanta anterioara a fost 0,7% din venituri si incepand cu 2022 este de 1% din venituri.
4. Redevanta maxima incasata de municipiul Medias a fost de 18.349 lei, la venituri totale de 1.834.825 lei, aferenta anului 2023.
5. Profitul net cel mai mare a fost de 300.457 lei, inregistrat in 2021.
6. Incepand cu 2025 nu mai exista teren pentru functionarea „Targului”, ceea ce conduce la o diminuare a veniturilor cu cel putin 10%.
7. Piata nu dispune de parcare pentru clienti si comercianti si nu sunt identificate resursele necesare achizitiei terenului pentru parcare. In conditiile actuale nu se poate obtine autorizatie de functionare.
8. Piata are planificate mai multe investitii prinse in obiectivele strategice de dezvoltare ale municipiului, pentru care nu are surse de finantare identificate si certe, in afara de bugetul local.
9. Pentru continuitatea „targului” este nevoie de achizitia unui teren adecvat si nu sunt identificate resursele necesare achizitiei terenului pentru parcare.

#### 12.Propuneri:

1. Modalitatea de gestiune: gestiune delegata-concesiune.
2. Modalitate de realizare: licitatie deschisa in doua etape.



3. **Prevederi cheie pentru criteriile de calificare si selectie in prima etapa:**
  - a. **dovada detinerii terenurilor necesare infiintarii parcarii pietei si relocarii targului de vechituri si garantia punerii la dispozitie pe perioada contractului.**
    - suprafata minima necesara pentru parcare: 3420 mp, cat mai apropiata de perimetrul pietei 50-150m
    - teren cu suprafata minima pentru relocarea „targului de vechituri” de aproximativ 10.000 mp situat intr-o zona nu foarte aglomerata a orasului, de preferat cu un grad cat mai redus de locuire, cu functiune mixta industrie/servicii-locuire, amplasat pe o artera de circulatie rutiera asfaltata, cu cel putin o banda pe sens, la mai putin de 500m de o statie de transport public si cu acces facil la utilitati(apa, energie electrica).
  - b. **cifra de afaceri a ofertantului, pe fiecare dintre ultimii 3 ani cel putin egala cu veniturile obtinute din gestionarea pietei in anul 2023: 1.834.825 lei.**
  - c. **obiectul de activitate Cod CAEN 6832 „administrare imobile pe baza de comision sau contract”.**
  - d. **veniturile ofertantului pe ultimul an din activitatea de administrare imobile pe baza de comision sau contract de minim 180.000 lei.**
4. **Perioada concesiunii: 49 ani**
5. **Criteriul de adjudecare: cea mai mare redeventa ofertata.**

### **13.Analiza necesitatii obtinerii avizului Consiliului Concurentei**

In conformitate cu prevederile OUG nr. 77/2014 privind procedurile nationale din domeniul ajutorului de stat "Art. 52 alin. (2) - *Contractele de delegare vor putea fi atribuite direct doar dupa obtinerea avizului Consiliului Concurentei cu privire la respectarea prevederilor specifice din domeniul concurentei si al ajutorului de stat*". In conditiile in care prezenta delegare se face prin procedura simplificata, nu este necesar avizul Consiliului Concurentei.

### **14.Termenul estimat pentru realizarea procedurii de atribuire si semnare a contractului**

Studiul de oportunitate, dupa receptionare, poate fi inclus pe ordinea de zi a sedintei Consiliului local, pus in transparenta publica, dezbatut si aprobat. Termenul estimate este de 40 zile. Ulterior, executivul Primariei urmeaza a elabora documentatia de atribuire a concesiunii prin licitatie deschisa. Documentatia trebuie inclusa pe ordinea de zi a sedintei Consiliului local si pusa pusa in transparenta publica, dezbatut si aprobata. Termenul estimat pentru aceasta faza este de cel mult 60 zile. Anuntul public, depunerea ofertelor, analiza si evaluarea ofertelor nu poate depasi 90 zile. Termenul estimat pentru incheierea contractului este iunie 2025.

Articolul 309 alin. (7) din Codul Administrativ dispune ca, in baza studiului de oportunitate, *concedentul va elabora caietul de sarcini al concesiunii*, al carui continut este

determinat prin dispozițiile art. 310 din Codul Administrativ ; acesta reia și dezvoltă elementele cuprinse în studiul de oportunitate, adăugând unele noi, precum: clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, destinația bunurilor ce fac obiectul acestui contract, regimul bunurilor proprii ale concesionarului ce vor fi utilizate în derularea concesiunii, interdicția subconcesionării bunului concesionat, condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii, natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent etc.

Concesionarul va avea în vedere la exploatarea bunurilor concesionate îndeplinirea următoarelor cerințe: asigurarea integrității bunurilor exploatare, predând intacte bunurile de retur; continuitatea exploatarei bunurilor din punct de vedere calitativ și cantitativ în condiții eficiente economică și raționalitate funcțională; adaptarea exploatarei lucrărilor realizate la cerințele comunității locale; administrarea eficientă a bunurilor proprii. În desfășurarea de activități specifice pentru administrarea bunurilor concesionate, concesionarul trebuie să asigure: satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunității locale și creșterea calității vieții, funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a investițiilor ce urmează să fie edificate; aplicarea principiilor economiei de piață și ale liberei concurențe; protejarea domeniului public/ privat și punerea în valoare a acestuia; protecția și conservarea mediului natural și a celui construit, în conformitate cu reglementările legale în vigoare; protecția sănătății și igienei publice, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar, articolul 324 alin(5) din Codul administrativ prevede următoarele categorii:

- Bunurile de retur - bunurile care au făcut obiectul concesiunii; bunurile de retur revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune.
- Bunurile de preluare - bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii; bunurile de preluare pot reveni concedentului, la expirarea contractului de concesiune în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform dispozițiilor caietului de sarcini.
- Bunurile proprii - bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii; la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului.

De regulă, din moment ce a fost elaborat și făcut public, prin mijloace adecvate, caietul de sarcini privitor la încheierea unui anumit contract de concesiune a unor bunuri proprietate publică, se fac mai multe oferte din partea celor interesați de încheierea lui, astfel ca urmează a se proceda la selectarea acestora.

Art. 311 din Codul Administrativ. precizează *principiile* care stau la baza selectării ofertanților și a încheierii contractului, și anume:

- a) *transparența*, care se realizează prin punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor

referitoare la aplicarea procedurii de urmat pentru atribuirea unui anumit contract de concesiune de bunuri proprietate publica;

b) *tratamentul egal*, ceea ce semnifica aplicarea, de o maniera nediscriminatorie, de catre autoritatea publica titulara a dreptului asupra bunului ce va forma obiectul concesiunii – autoritatea concedenta –, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune privitor la acel bun;

c) *proportionalitatea*, care semnifica imprejurarea ca orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului; d) nediscriminarea, ce consta in aplicarea de catre autoritatea publica a acelasii reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a unui anumit contract de concesiune, cu respectarea conditiilor prevazute in acordurile si conventiile la care Romania este parte;

e) *libera concurenta*, care presupune asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilor necesare pentru ca orice participant la procedura de atribuire a unui anumit contract sa aiba dreptul de a deveni beneficiar al contractului, deci *concesionar*, in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor internationale la care Romania este parte.

In principiu, potrivit dispozitiilor art. 312 din Codul Administrativ , concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publica *prin aplicarea procedurii licitatiei*, pe baza unei *documentatii de atribuire* intocmite de catre concedent dupa elaborarea caietului de sarcini, documentatie care se aproba prin ordin, prin hotarare sau prin decizie, dupa caz. Documentatia cuprinde, printre altele, informatii generale privind concedentul, instructiuni concrete privitoare la organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare, caietul de sarcini, instructiuni privind modul de elaborare si de prezentare a ofertelor, informatii detaliate si complete privitoare la criteriile de atribuire aplicabile pentru stabilirea ofertei castigatoare si la modul de utilizare a cailor de atac, informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii si la eventualele garantii cerute de concedent, cu precizarea cuantumului acestora. Orice persoana interesata are dreptul de a solicita sa participe la procedura de atribuire a unui contract de concesiune de bunuri proprietate publica, iar concedentul are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de atribuire de catre aceasta, prin una dintre modalitatile prevazute de art. 312 alin. (8) lit. a) si b) din Codul Administrativ. Licitatia va fi initiata prin publicarea unui anunt corespunzator si se va desfasura in conformitate cu dispozitiile cuprinse in art. 314 din Codul Administrativ.

In acelasi timp, art. 315. din Codul Administrativ prevede, prin exceptie de la regula atribuirii prin licitatie a contractului de concesiune a bunurilor proprietate publica, *atribuirea directa* a acestora in concesiune catre companii nationale, societati nationale sau societati aflate in subordinea, sub autoritatea ori in coordonarea ministerelor sau a altor organe de specialitate ale administratiei publice centrale ori a autoritatilor publice locale, „care au fost infiintate prin reorganizarea regiilor autonome si care au ca obiect principal de activitate gestionarea, intretinerea, repararea si dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai pana la finalizarea privatizarii acestora”. Articolele 316-319 din Codul Administrativ prevad reguli detaliate referitoare la continutul ofertei de incheiere a

contractului de concesiune, care trebuie sa fie elaborata in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire, componenta si procedura de lucru a comisiilor de evaluare a ofertei, modul de determinare a ofertei castigatoare care va conduce la incheierea contractului, prin utilizarea urmatoarelor *criterii de atribuire*: nivelul cel mai mare al redeventei; capacitatea economico-financiara a ofertantilor; modul de asigurare a protectiei mediului inconjurator; conditiile specific impuse de natura bunului concesionat.

Cat priveste *continutul* contractului de concesiune de bunuri proprietate publica, art. 324 alin. (1) din Codul Administrativ dispune ca acesta este alcatuit din doua parti: o prima parte este *partea reglementara*, care cuprinde, in principiu, clauzele prevazute in caietul de sarcini; cea de-a doua parte este *partea contractuala*, care este data de clauzele convenite de partile contractante in completarea celor din caietul de sarcini, fara ca asemenea clauze sa contravina obiectivelor concesiunii pe care acesta le impune. De asemenea, art. 325 C. adm. prevede drepturile si obligatiile concesionarului, iar art. 326 enumera drepturile si obligatiile concedentului. Dintre acestea din urma, retinem ca, potrivit art. 326 alin. (6) C. adm., *concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica*, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz; tot astfel *concedentul poate denunta unilateral contractul de concesiune*, atunci cand interesul national sau local impune aceasta [art. 327 alin. (1) lit. c) din Codul Administrativ]. Existenta partii reglementare, precum si posibilitatea modificarii sau a denuntarii lui unilaterale – chiar daca aceasta se face in anumite conditii – sunt de natura sa determine *regimul juridic de drept public al acestui contract*, insasi executarea lui facandu-se tot *in regim de drept public*. Asa fiind, contractul de concesiune de bunuri proprietate publica a fost calificat in literatura de specialitate si in practica judiciara ca un *contract administrativ*, cu regimul juridic corespunzator. Aceasta inseamna ca normele de drept comun din materia contractelor civile nu au a fi aplicate contractului administrativ in intregul sau, ci numai partii „contractuale” din acest contract . De altfel, art. 872 alin. (3) Cod Civil. dispune ca, in toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusa controlului din partea concedentului, in conditiile legii si ale contractului de concesiune.

Revenind la continutul contractului de concesiune analizat, este de retinut ca, potrivit art. 324 alin. (5) din Codul Administrativ, in contract trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce pot fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii, respectiv:

a) *asa-numitele bunuri de retur*, ce au facut obiectul concesiunii si care, la incetarea contractului, vor reveni, de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini, concedentului;

b) *bunurile proprii ale concesionarului*, ce au fost utilizate de el pe durata concesiunii și care, în mod firesc, la încetarea contractului, vor rămâne în proprietatea sa. Menționăm că partea contractuală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică este dată de clauzele financiare ale contractului, cele care prevăd posibilitatea prelungirii concesiunii, în măsura în care durata inițială a contractului a fost mai mică de 49 de ani, dar fără a depăși, în total, această durată (art. 306 alin. (3) din Codul Administrativ, amintit mai sus), clauze privitoare la împartirea responsabilităților în asigurarea protecției mediului înconjurător între concedent și concesionar (art. 324 alin. (4) din Codul Administrativ) sau alte clauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică decât cele prevăzute de lege, dar fără ca prin aceasta să fie adusă vreo atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege (art. 327 alin. (7) din Codul Administrativ).

În privința exercitării dreptului de concesiune, art. 872 Cod Civil prevede că titularul acestui drept poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare asigurării exploatarii bunului concesionat. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici nu poate greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii, bunuri care, potrivit legii sau actului constitutiv, trebuie să fie înapoiate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii. În schimb art. 872 alin. (2) Cod Civil permite concesionarului să dobândească în proprietatea sa fructele, precum și, în limitele prevăzute de lege și de actul de constituire, produsele bunului concesionat. Tot astfel, art. 325 alin. (1) și (2) din Codul Administrativ dispune că, în temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de concedent și, se subînțelege, însușite de concesionar, care are dreptul de a folosi și de a culege fructele și produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin încheierea contractului analizat. Din aceste dispoziții legale rezultă că, pe temeiul contractului de concesiune, concesionarul va dobândi asupra bunului concesionat un drept real, opozabil *erga omnes*; în limitele respectării clauzelor contractuale, acest drept va fi opozabil și concedentului. Însă, din moment ce concesionarul este obligat ca la încetarea contractului să restituie „bunurile de retur” proprietate publică, obiect al concesiunii, înseamnă că titularul acestuia nu are drept de dispoziție juridică asupra bunurilor concesionate, astfel cum dispune imperativ, sub sancțiunea nulității absolute a actului încheiat cu nerespectarea acestui principiu, art. 872 alin. (1) Cod Civil. În același timp, nu se poate face abstracție de împrejurarea că atât dispozițiile art. 872 alin. (2) Cod Civil, cât și cele ale art. 325 alin. (2) din Codul Administrativ permit concesionarului să dobândească în proprietate produsele bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, ceea ce semnifică exercitarea de către concesionar a unui drept de dispoziție materială asupra acelui bun. În concluzie, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este un contract *intuitu personae*, solemn, sinalagmatic, cu titlu oneros, cu caracter temporar, comutativ, cu executare succesivă și constitutiv de drept real. În sfârșit, dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciara (art. 305 alin. (4) din Codul Administrativ).

Incetarea contractului de concesiune se face potrivit art. 871 alin. (3) Cod Civil, procedura de incetare a contractului de concesiune este supusa conditiilor prevazute de lege, adica de normele speciale in materie. Contractul de concesiune poate sa inceteze in mai multe moduri prevazute de art. 327 din Codul Administrativ. Astfel, mai intai el poate sa inceteze *prin ajungerea la termen*. Intr-adevar, la expirarea termenului pentru care a fost incheiat, contractul de concesiune *inceteaza de drept*, afara de situatia in care partile convin *in scris* prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege. Apoi, art. 327 alin. (1) lit. c) din Codul Administrativ dispune ca, in cazul cand interesul national sau local o impune, contractul de concesiune poate inceta *prin denuntarea lui unilaterala de catre concedent*; in acest caz insa, concedentul va notifica de indata concesionarului intentia de a denunta unilateral contractul si va face mentiune cu privire la motivele ce l-au determinat sa procedeze astfel. Potrivit art. 327 alin. (1) lit. d) din Codul Administrativ, contractul de concesiune inceteaza *prin rezilierea* lui de catre concedent, in cazul neindeplinirii obligatiilor contractuale de catre concesionar, cu plata de despagubiri in sarcina acestuia; tot astfel, si concesionarul poate rezilia contractul, in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent [art. 327 alin. (1) lit. e) din Codul Administrativ].

In sfarsit, contractul inceteaza prin *disparitia obiectului concesiunii* dintr-o cauza de forta majora sau prin renuntare, in cazul imposibilitatii obiective de exploatare a bunului de catre concesionar, situatii in care nu se datoreaza despagubiri (art. 327 alin. (1) lit. f) din Codul Administrativ).

Avand in vedere argumentele si analizele expuse in paginile anterioare, **recomandăm alegerea modalitatii de gestiune delegata.**

**Tinand in centru atentiei ca este necesara desfasurarea unor activitati ce au ca scop prestarea serviciului public de administrare si exploatare a pietelor agroalimentare si targurilor din Municipiul Medias si totodata implementarea unui program de investitii extins si multianual in prima faza, ca in Romania sunt active peste 2350 de societati care au cod CAEN 6832 - „administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract”, singurul cod acoperitor pentru administrarea si exploatarea comerciala a unei concesiuni de imobile si terenuri compatibil cu specificul concesiunii, recomandam modalitatea de gestiune delegata prin concesionare, in urma unei licitatii deschise cu o prima etapa de calificare si selectie, prin atribuire concesiunii catre ofertantul, care singur sau in asociere, indeplineste o serie de criterii minime esentiale, care garanteaza accesul si folosinta terenurilor necesare pentru relocarea targului de vechituri si infiintarea parcarii pietei, are bonitate economica, ca garantie a realizarii obiectivelor de investitii si ofera cea mai buna valoare a redeventei, ca solutie optima pentru realizarea acestui scop, deoarece atat din punct de vedere tehnic, cat si economic, aceasta modalitate raspunde cel mai bine exigentelor legale si interesului comunitatii locale si intereselor publice ale municipiului Medias.**

**Anexa nr.1 - Lista Bunurilor de Retur aparținând  
domeniului public și privat al municipiului Mediaș actualizată (02.10.2023)**

la Contractul de delegare a gestiunii, prin concesiune, a serviciului de utilitate publică de întreținere,  
administrare și exploatare a piețelor agroalimentare din Municipiul Mediaș, încheiat la data de 01.03.2011

**1. Bunuri de Retur aparținând domeniului public al municipiului Mediaș**

Nr. Crt.	Denumire bun	Valoare de inventar Lei
1	Piața agroalimentară, str. V. Madgearu nr. 2, CF nr.103139 Mediaș nr. cadastral 103139-C4; cladire: P+M, parter – 28 încăperi, terasă acces și terasă cu scări acces la mansardă: ventilorconvector de tavan – 3 bucati, centrală tratare aer – 1 bucata, tubulatura ventilație – 1 bucata, bolei electric 150 l, chiller – 1 bucata, spalator inox cu baterie – 8 bucati, perdea aer cald – 1 bucata, usa termopan și usa metalica antiincendiu – 2 bucati, mansardă: 14 dormitoare, Sconstruită la sol 671 mp, Sconstruită desfășurată 1086 mp, teren aferent în suprafață de 6117 mp, instalații electrice de securitate, nr. inventar 13228	605.365,27
2	Corp de magazine înșiruite cu CT și PT - Piata Agroalimentara str. V. Madgearu nr.2, CF nr.103139 Mediaș nr. cadastral 103139-C3, 9 spații comerciale, 9 depozite, 9 vestibule, 9 wc-uri, 2 grupuri sanitare, un wc handicapat, un hol, o cabină portar, o centrală termică, un tablou electric general, Sconstruită la sol 421 mp, Sconstruită desfășurată 421 mp, instalații electrice de securitate, nr. inventar 110832	1.198.760,29
3	Hala A - Piata Agroalimentara str. V. Madgearu nr.2, CF nr.103139 Mediaș nr. cadastral 103139-C1, hală cu 96 mese Sconstruită la sol 406 mp, Sconstruită desfășurată 406 mp, instalații electrice de securitate, nr. inventar 110833	1.268.948,05
4	Hala B - Piata Agroalimentara str. V. Madgearu nr.2, CF nr.103139 Mediaș nr. cadastral 103139-C2, hală cu 109 mese, un depozit alimente, un vestiar filtru personal, un grup sanitar, n depozit băuturi, un bar servire, o sală consumație fast-food, Sconstruită la sol 608 mp, Sconstruită desfășurată 608 mp, instalații electrice de securitate, paratrăsnet, instalație de detecție și alarmare, montare uși, nr. inventar 110834	1.756.970,47
5	Canalizare menajeră exterioară - Piata Agroalimentara str. V. Madgearu nr.2, nr. inventar 110835	58.575,37
6	Canalizare pluvială exterioară - Piata Agroalimentara str. V. Madgearu nr.2, nr. inventar 110836	75.541,20
7	Amenajări exterioare - Piata Agroalimentara str. V. Madgearu nr.2 (suprafața de 800 mp amenajată cu pavaj) , nr. inventar 110838	1.680.909,99
8	Piața Agroalimentară Gura Câmpului – str. 1 Decembrie nr.23A, terasă ridicată pe structură metalică, cuprinzând magazin de fructe și legume cu S=22,70 mp, magazie pentru cantare cu S=11,03 mp și grup sanitar S=15,87 mp și teren în suprafață totală de 466 mp, nr. inventar 14199	524.794,67
9	Teren Piață Agroalimentară Gura Câmpului - str. 1 Decembrie nr.23A în Steren=424 mp înscris în CF nr.103258 Mediaș nr. cad 103258, nr. inventar 80153	66,302,00
10	Teren Piață Gura Câmpului str. 1 Decembrie, Steren = 200 mp (din imobilul înscris în CF nr.101417 Mediaș nr. top 2063/1/2/1), nr. inventar 13247	29.083,60
11	Teren str. Târgului fn, Steren = <b>14.474 mp</b> (identificat, după cum urmează: -CF nr.109158 Mediaș nr. cadastral 109158, suprafața de <b>6.832 mp</b> , nr. inventar 80709 (567.711,87 lei) -CF nr.109159 Mediaș nr. cadastral 109159, suprafața de <b>7.642 mp</b> , nr. inventar 80708	1.202.731,50
12	Chioșcuri-comerț nealimentar, 8 bucăți, Steren = 20 mp/chioșc, str. V. Madgearu nr.4, nr. inventar 14269 - 14276	66.717,21
13	Sistem de răcire în Hala A+B, Pescărie și Hala brânză, Hale – Piata Agroalimentara str. V. Madgearu nr.2, nr. inventar 21399	222.131,10
14	Construcție copertină piață micii producători, str. V. Madgearu nr.4, nr. inventar 14447	35.865,01
15	Poartă automatizată – sediu, str. V. Madgearu nr.4, nr. inventar 22717	12.984,41
16	Clădire situată în Mediaș - Str. V. Madgearu nr.4, Sconstr.=314 mp, (Birouri și depozite, garaje), CF 113271 Mediaș nr.cadastral 113271, nr. inventar 14443	289.508,54
17	Teren cu construcții situat în str. V. Madgearu nr.4, în suprafață de 2116 mp, nr. inventar 80319	786,915,00
18	Amenajare curte interioară cu pavaj - intrare sediu str. V. Madgearu nr.4, nr. inventar 14444	58.167,20

19	Chioșcuri-comerț nealimentar, 8 bucăți în Steren = 20 mp/chioșc, str. V. Madgearu nr.4, nr. inventar 14445	69.091,69
20	Platformă de gunoi – str. V. Madgearu nr. , nr. inventar 14446	95.585,54
21	Împrejmuire târg, cu gard L=660 m și 2 porți, grup social Sc= 10 mp și platformă pietruită S=9.770 mp – strada Târgului”, nr. inventar 14555	395.340,62
22	Clădire administrativă - str. V. Madgearu nr.4 - magazine Sc=224 mp, birouri Sc=174 mp, ateliere Sc=203 mp, având suprafața construită totală de 601 mp, CF nr.113272 Mediaș nr. cad 113272, nr. inventar 14598	554.123,60
23	Teren aferent clădire administrativă - str. V. Madgearu nr.4 – Steren = 601 mp, CF nr.113272 Mediaș nr. cad 113272, nr. inventar 80328	221,055.00
24	Sistem de supraveghere - Str. V. Madgearu nr.4 – piața agroalimentară - camere IP 5 MP, cu senzor imagine – 45 bucăți, televizor LED108 cm, FULL HD – 1 bucată și cameră video FHD 5 Mp Bullet – 10 bucăți, switch POE 4 ch + 2 uplink – 4 bucăți, HDD WD profesional 6T CCTV – 1 bucată, cablu – 450 m, cutie metalică – 2 bucăți, doza – 10 bucăți, material mărunt, sisteme de prindere și conectare, nr. inventar 30917	99.088,67
25	Chiller - Str. V. Madgearu nr.4 – piața agroalimentară – instalație tip chiller marca Clint, model CHAK/ST 202-P – 1 bucată, stocător apă rece AR 200 L – 1 bucată, nr. inventar 22740	66.500,00

## 2. Lista cuprinzând imobilizări necorporale

11.491.056-

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar (Lei)
1	Proiect Pn	"Construire chioșcuri în curtea Pieței Prim Com", nr. inventar 71150	15.000,00
2	Proiect Pri	"Expertiză tehnică clădire veche (Dormitoare) – str. V. Madgearu nr.2"	42.000,00
3	Proiect public	"Documentație tehnică ISU" – str. V. Madgearu nr.2	69.065,00
4	Proiect	"PT pentru Reabilitare Clădire-dormitoare, Hală Brânzeturii, Hală Carne-C4"	20.000,00

P.

146.065

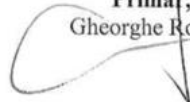
## 3. Bunuri de Retur aparținând domeniului privat al municipiului Mediaș

Nr. Crt.	Denumire bun	Valoare de inventar Lei
1	Teren str. Târgului fn, CF nr.109157 Mediaș nr. cadastral 109157, suprafața de 8.659 mp (din suprafața de 14.651 mp, nr. inventar 80710)	719.528,27
2	Teren str. Târgului fn, CF nr.109160 Mediaș nr. cadastral 109160, suprafața de 10.932 mp, nr. inventar 80707	908.405,47

1.627.933,74

## MUNICIPIUL MEDIAȘ

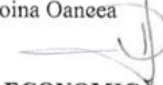
Reprezentant legal  
Primar,  
Gheorghe Roman




ARHITECT ȘEF,  
Arh. Mihaela Paul

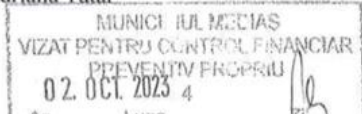


DIRECTOR EXECUTIV ADJ.,  
Ing. Doina Oancea



## DIRECȚIA ECONOMICĂ

Dir. ec. Adriana Tătar



## SC PIATA PRIM-COM SA MEDIAȘ

Director General  
Teodor Istrate



CONTABIL ȘEF,  
Dorina Cristea



Red./Dacl. M. Morariu 4 ex.

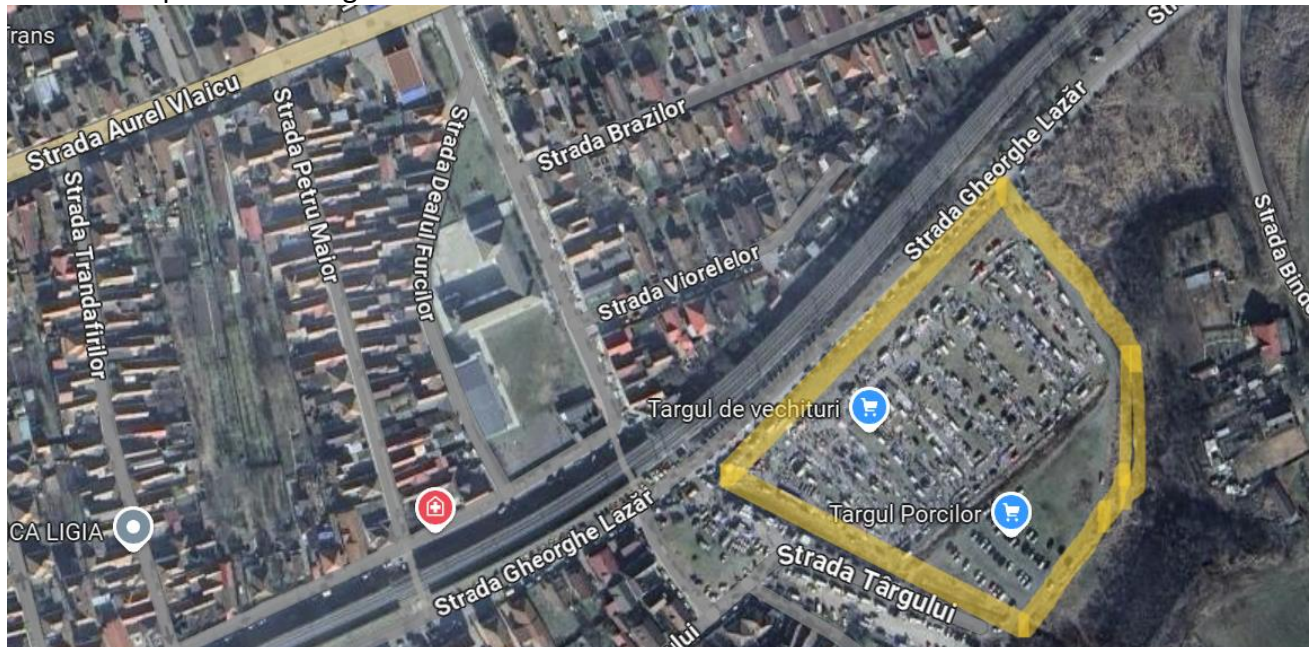




### Anexa 2-Amplasament piata



### Anexa 3 Amplasament targ



## Anexa 4-Lista tarife

S.C. PIATA PRIM COM S.A. MEDIAS  
CUI: RO27856405.  
J.32/856/2010

Anexa la Raport nr.1440 / 07.12.2023

TARIFE DE FUNCTIONARE ALE PIETEI AGROALIMENTARE MEDIAS  
pe anul 2024

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE  
Lapadatu Claudia Adriana .....  
Focsaneanu Mariana .....  
Tiplea Mircea .....

ANEXA nr.1

Nr.	Modul de folosire a locului public de desfacere din piete, targuri si oboare	2023		2024	
		Total tarif cu TVA		Total tarif cu TVA	
<b>PIATA CENTRALA ( str. Virgil Madgearu nr.2; str. Carpați nr.2 )</b>					
1	Tarif rezervare mese in hale	1000 lei/an		1200 lei/masa	
2	Tarif pentru inchirierea zilnica a meselor din hale	28 lei/masa/zi		30 lei/masa/zi	
3	Tarif rezervare mese de afara pe platou	1000 lei/an		1200 lei/masa	
4	Tarif pentru inchirierea zilnica a meselor de afara pe platou	28 lei/masa/zi		30 lei/masa/zi	
5	Tarif rezervare mese intre hale	250 lei/an		300 lei/masa	
6	Tarif pentru inchirierea zilnica a meselor dintre hale	24/masa/zi		26 lei/masa/zi	
7	Tarif rezervare spatiu in hala de lactate	1000 lei/an		1200 lei/loc	
8	Tarif pentru inchirierea zilnica a spatiului din hala de lactate	28 lei/masa/zi		30 lei/loc/zi	
9	Tarif dublura rezervare mese in hale si afara pe platou				
	- trim I - ian, feb, martie.	250 lei/trim		300 lei/trim	
	- trim II - april, mai, iunie.	500 lei/trim		600 lei/trim	
	- trim. III - iul, aug, sept.	500 lei/trim		600 lei/trim	
	- trim. IV - oct, nov, dec.	250 lei/trim		300 lei/trim	



30	Tarif zilnica inchiriere zilnica teren pentru vanzare de animale si pasari mici	10 lei/mp/zi	15 lei/mp/zi
31	Tarif pentru inchiriere cantare	10 lei/cantar/zi	10 lei/cantar/zi
32	Tarif inchiriere cort		15 lei/buc/zi
33	Tarif inchiriere umbrela		10 lei/buc/zi
34	Tarif intrare WC public	1 leu / intrare	1 leu /intrare/pers
35	Tarif rezervare teren pe platou ptr produse sezoniere: pepeni	50 lei/mp/an	75 lei/mp/loc
36	Tarif pentru inchirierea zilnica teren pe platou ptr produse sezoniere: pepeni	10 lei/mp/zi	75 lei/zi/loc
37	Tarif rezervare teren pe platou ptr produse sezoniere: varza	50 lei/mp/an	50 lei/mp/loc
38	Tarif pentru inchirierea zilnica teren pe platou ptr produse sezoniere: varza	10 lei/mp/zi	50 lei/zi/loc
39	Tarif rezervare teren pe platou ptr vanzare struguri	50 lei/mp/an	75 lei/mp/loc
40	Tarif inchiriere zilnica teren pe platou ptr vanzare struguri cu taxa de rezervare	54 lei/zi/ loc	60 lei/zi/ loc
41	Tarif dublura rezervare teren ptr.vanzare struguri	110 lei/loc	200 lei/loc
42	Tarif inchiriere teren ptr. comerciantii ce desf. comert cu aman. cu prod. alimentare	5 lei/mp/zi	5 lei/mp/zi
43	Tarif rezervare teren pentru vanzare artificii	300 lei/loc	500 lei/loc
44	Tarif participare licitatie	200 lei/participant	200 lei/participant
45	Tarif documentatie licitatie- caiet sarcini	100 lei/caiet	
	<b>PIATA CENTRALA ( str. Virgil Madgearu nr.4 )</b>		
1	Tarif rezervare mese micii producatori	500 lei/an	500 lei/masa
2	Tarif pentru inchirierea zilnica a meselor pentru micii producatori	12 lei/mp/zi	12 lei/mp/zi
3	Tarif inchiriere zilnica chioscuri cu vanzare flori la fir	28 lei/zi	30 lei/zi
4	Tarif inchiriere teren pentru chioscuri str. Virgil Madgearu nr. 4	1,20 lei/mp/zi	1,20 lei/mp/zi

<b>PIATA GURA CAMPULUI ( str.1 Decembrie 23A )</b>			
1	Tarif pentru inchiriere spatiu in piata Gura Campului	30 lei/mp/luna	30 lei/mp/luna
2	Tarif inchiriere teren	3 lei/mp/zi	3 lei/mp/zi
3	Tarif inchiriere zilnica mese	10 lei/masa/zi	10 lei/masa/zi
<b>TARGUL DE VECHITURI ( str. Targului fn.)</b>			
1	Tarif intrare <b>targ</b> pentru comercializare produse de ocazie si comercializare cereale cu : - autoturism, - autoturism cu remorca - autovehicule pana la 3.5 tone - <b>autovehicule pana la 3.5 tone cu remorca</b> - autovehicule peste 3.5 tone - <b>autovehicule peste 3.5 tone cu remorca</b>	10 lei/zi 15 lei/zi 35 lei/zi 40 lei/zi 45 lei/zi 50 lei/zi	10 lei/zi 15 lei/zi 35 lei/zi 40 lei/zi 45 lei/zi 50 lei/zi
2	Tarif inchiriere teren ptr. comerciantii ce desf. comert cu aman. cu prod. alimentare	5 lei/mp/zi	5 lei/mp/zi
3	Tarif inchiriere teren ptr. comerciantii ce desf. comert cu aman. cu prod. nealimentare	3 lei/mp/zi	5 lei/mp/zi
4	Tarif intrare vizitator piata targului	1 leu/pers/zi	1 leu/pers/zi
5	Tarif parcare/masina/vizitator	1 leu/masina/zi	2 lei/masina/zi
6	Tarif intrare persoana cu marfa spre comercializare aflata in plase, genti	5 lei/zi	5 lei/zi
<b>Alte inchirieri</b>			
1	Taxa inchiriere pentru afisaj panou publicitar	15 lei mp/luna	15 lei mp/luna



**Director General,**  
Istrate Teodor

**Vizat,**  
**Primaria Mediaș**  
Dir.Ec., Tatar Adriana

**Contabil Șef,**  
Ec.Cristea Dorina