

SECȚIUNEA XV

Activitatea de Urmărire a Aplicării Reglementărilor privind Serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului

I. Introducere

În completarea atribuțiilor stabilite prin HCGMB nr. 339 / 30.09.2009 (extinderea activității AMRSP, autoritatea de reglementare tehnică a Contractului de Concesiune, în domeniul serviciului de alimentare cu energie termică) și HCGMB nr. 112 / 30.08.2012 (extinderea activității AMRSP în domeniul tuturor serviciilor comunitare de utilități publice aflate în responsabilitatea Municipiului București - serviciul integrat de salubritate locală, serviciul integrat de iluminat public, serviciul integrat de transport public local, inclusiv serviciul de transport persoane în regim de taximetrie), Consiliul General al Municipiului București a aprobat prin HCGMB nr. 188 / 18.05.2017 și HCGMB nr. 316 / 19.07.2017, extinderea activității AMRSP în domeniul serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local din răspunderea Municipiului București:

- Serviciul public de administrare a domeniului public și privat privind activitățile de construire, modernizare, reparare și întreținere a rețelei stradale și lucrărilor de artă din Municipiul București, inclusiv echiparea tramei stradale cu elemente de mobilier urban
- Serviciul public de administrare a parcajelor aparținând domeniului public și privat al Municipiului București
- Serviciul public de administrare a domeniului public și privat pentru asigurarea managementului traficului în Municipiul București
- Serviciul public de administrare a domeniului public și privat privind activitățile de amenajare și întreținere a parcurilor și grădinilor din Municipiul București
- Serviciul public de administrare a domeniului public și privat privind activitățile de amenajare, exploatare, reparare, protejare și întreținere lacurilor, strandurilor, complexelor de sănătate și băilor publice din Municipiul București
- Serviciul integrat de dispecerizare a transportului public local de persoane în Municipiul București
- Serviciul public de administrare a domeniului public și privat privind activitățile de publicitate stradală și afisaj din Municipiul București
- Serviciul public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație aflate în domeniul public și privat al Municipiului București
- Serviciul public de administrare a domeniului public și privat al Municipiului București privind activitățile de întreținere a arborilor și a spațiilor verzi
- Serviciul public de salubritate - activitățile de deratizare, dezinsecție și dezinfectie pe teritoriul Municipiului București
- Serviciul public pentru administrarea obiectivelor sportive din Municipiul București
- Serviciul public de administrare a cimetirilor și crematoriilor umane din domeniul public și privat al Municipiului București

II. Serviciile publice de administrare a domeniului public și privat de interes local

Înființarea, organizarea, exploatarea, finanțarea, monitorizarea și controlul funcționării serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local sunt reglementate de *Ordonanța Guvernului României nr. 71 / 29.08.2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local*

Serviciile de administrare a domeniului public și privat de interes local se organizează și funcționează cu respectarea următoarelor principii:

- autonomiei locale
- descentralizării serviciilor publice
- responsabilității și legalității
- corelării cerințelor cu resursele
- dezvoltării durabile

- asocierii intercomunale
- parteneriatului public-privat
- liberului acces la informații și consultarea cetățenilor
- economiei de piață și eficienței economice

Înființarea, organizarea, exploatarea și funcționarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local trebuie să respecte și să îndeplinească următoarele cerințe:

- securitatea serviciilor furnizate/prestate
- continuitatea serviciilor din punct de vedere cantitativ și calitativ
- adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunităților locale
- accesul liber la servicii și la informațiile referitoare la acestea
- tariful echitabil al serviciilor furnizate/prestate
- consultarea locuitorilor cu privire la organizarea, exploatarea și funcționarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat

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

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

Serviciile de administrare a domeniului public și privat de interes local grupează activități edilitar-gospodărești și acțiuni de utilitate și interes public local având ca obiect:

- construirea, modernizarea, exploatarea și întreținerea străzilor, drumurilor, podurilor, viaductelor, a pasajelor rutiere și pietonale, subterane și supraterane
- amenajarea și întreținerea zonelor verzi, a parcurilor și grădinilor publice, a terenurilor de sport, a locurilor de agrement și a terenurilor de joacă pentru copii
- amenajarea, întreținerea și exploatarea lacurilor, a ștrandurilor și a bazelor de odihnă și tratament
- construirea, modernizarea, întreținerea, administrarea și exploatarea piețelor agroalimentare, a bazarelor, târgurilor și oboarelor
- organizarea și optimizarea circulației rutiere și pietonale
- instalarea, întreținerea și funcționarea sistemelor de semnalizare și dirijare a circulației urbane, în vederea asigurării siguranței traficului și pentru fluidizarea acestuia
- îndepărtarea zăpezii și preîntâmpinarea formării poleiului și a gheții
- amenajarea, organizarea și exploatarea parcarilor, a locurilor publice de afișaj și reclame, a panourilor publicitare, a mobilierului urban și ambiental
- înființarea, organizarea și exploatarea unor servicii de întreținere, reparații curente și reabilitare a fondului locativ aflat în proprietatea unităților administrativ-teritoriale
- înființarea, organizarea și exploatarea spălătoriilor și curățătoriilor chimice, a atelierelor de reparații auto etc.
- înființarea, organizarea și exploatarea băilor publice, a sălilor de gimnastică și fizioterapie, a sălilor și terenurilor de sport, a patinoarelor, pâtiilor și instalațiilor de schi și transport pe

- cablu, a campingurilor
- organizarea și exploatarea activităților de coșerit, ecarisaj, administrarea cimitirelor și crematoriilor, a grădinilor botanice și/sau zoologice, a WC-urilor publice
- înființarea, organizarea, exploatarea și întreținerea rețelelor de iluminat public stradal și a iluminatului public pentru punerea în valoare a edificiilor publice, a monumentelor arhitectonice și de artă, a spațiilor publice și peisagistice

Principalele activități edilitar-gospodărești, specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local trebuie să asigure:

În domeniul asigurării igienei și sănătății publice:

- curățarea străzilor, drumurilor, aleilor, piețelor și a celorlalte locuri publice
- funcționarea serviciului de ecarisaj
- combaterea insectelor dăunătoare din zonele de agrement, parcurile, grădinile publice și spațiile verzi intravilane
- curățarea și igienizarea lacurilor, asanarea, desecarea și amenajarea terenurilor mlăștinoase din perimetrul localităților
- igienizarea și regularizarea cursurilor de apă - izvoare, pâraie, râuri - din intravilanul localităților
- administrarea cimitirelor, a crematoriilor și a serviciilor de pompe funebre
- corelarea și coordonarea serviciilor de salubritate cu acțiunile și activitățile privind protecția și conservarea mediului și protecția sănătății publice, desfășurate de alte autorități publice

În domeniul administrării drumurilor și străzilor:

- executarea lucrărilor de construire, modernizare și întreținere a străzilor și a drumurilor, în strictă concordanță cu documentațiile de urbanism și pe baza studiilor de circulație și de trafic
- verificarea stării tehnice a străzilor, identificarea și localizarea degradărilor produse în carosabil și remedierea operativă a acestora
- creșterea eficienței lucrărilor de construire, reabilitare și întreținere a străzilor și a drumurilor, prin adoptarea unor soluții, materiale și tehnologii performante
- organizarea fronturilor de lucru, semnalizarea corespunzătoare a lucrărilor și adoptarea restricțiilor de circulație necesare desfășurării traficului în condiții de siguranță pe toată durata execuției lucrărilor de construire, modernizare și întreținere a străzilor
- evitarea și/sau limitarea deteriorării domeniului public, determinată de execuția lucrărilor de construcții, precum și refacerea zonelor adiacente afectate
- elaborarea, împreună cu organele specializate ale Ministerului de Interne, a studiilor de trafic, în concordanță cu planurile de urbanism și cu programele de dezvoltare economico-socială de perspectivă a localităților
- organizarea circulației rutiere în localități și optimizarea traseelor în funcție de fluxurile de vehicule și pietoni, prin lucrări și amenajări rutiere, instalații de dirijare și semnalizare, amplasarea și montarea indicatoarelor rutiere, a marcajelor și a altor instalații de avertizare
- realizarea și întreținerea în perfectă stare de funcționare a instalațiilor de dirijare a circulației, a semafoarelor, a indicatoarelor rutiere și a marcajelor
- perfecționarea și modernizarea mijloacelor de semnalizare și avertizare rutieră și de dirijare a circulației
- amenajarea, întreținerea și exploatarea locurilor de parcare și afișaj publicitar pe străzi și în alte locuri publice, în condițiile stabilite prin planurile de urbanism și studiile de circulație

În sectorul administrării domeniului public și privat:

- dezvoltarea și amenajarea spațiilor publice în strânsă concordanță cu necesitățile comunităților locale și cu documentațiile de urbanism aprobate potrivit legii
- amenajarea, întreținerea și înfrumusețarea zonelor verzi, a parcurilor și grădinilor publice, a locurilor de joacă pentru copii
- administrarea, închirierea, întreținerea, repararea și reabilitarea fondului locativ aflat în proprietatea unităților administrativ-teritoriale
- administrarea și exploatarea piețelor agroalimentare, a târgurilor, oboarelor și a bazarelor
- administrarea și exploatarea terenurilor și bazelor sportive, a sălilor de gimnastică, sălilor de gimnastică medicală și fizioterapie, a patinoarelor și instalațiilor de schi și transport pe cablu, a

- bazelor de odihnă și agrement din jurul localităților, a campingurilor etc.
- administrarea și exploatarea spațiilor publicitare și a panourilor de afișaj și reclamă
- administrarea și exploatarea băilor și WC-urilor publice
- conservarea, protejarea și extinderea fondului vegetal existent
- producerea materialului dendrofloricol necesar amenajării, decorării și înfrumusețării zonelor verzi adiacente tramei stradale și a locurilor de agrement
- întreținerea și exploatarea lacurilor de agrement, a ștrandurilor și a celorlalte lacuri și bălți aparținând domeniului public al localităților
- asanarea și amenajarea terenurilor mlăștinoase din perimetrul localităților, amenajarea și întreținerea cursurilor de apă ce traversează localitățile, prin lucrări de îndiguire, dirijare și asigurare a scurgerii apei

În domeniul iluminatului public:

- organizarea iluminatului public stradal și ornamental al localităților în condiții de eficiență și siguranță
- respectarea normelor tehnice referitoare la amplasarea instalațiilor de iluminat și la nivelul de iluminare, ținându-se seama de mărimea și importanța localităților, siguranța traficului și de normele de consum de energie electrică aprobate potrivit legii
- controlul amplasării și folosirii raționale a rețelelor electrice de iluminat public
- executarea lucrărilor de întreținere, modernizare și menținere a aspectului estetic și funcțional al rețelelor și instalațiilor aferente

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

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

Gestiunea serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local se poate organiza în următoarele modalități:

- gestiune directă
- gestiune indirectă sau gestiune delegată

Alegerea formei de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local se face prin hotărâri ale consiliilor locale și/sau ale Consiliului General al Municipiului București, după caz, în funcție de specificul, volumul și natura bunurilor proprietate publică și privată, de interesele actuale și de perspectivă ale unității administrativ-teritoriale, precum și de numărul și mărimea localităților componente.

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

Caietul de sarcini și regulamentul de serviciu se elaborează și se aprobă de consiliile locale și/sau de Consiliul General al Municipiului București în conformitate cu regulamentul-cadru al serviciilor de administrare a domeniului public și privat, aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 955 / 15.06.2004 pentru aprobarea reglementărilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71 / 2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local*.

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

- modul de respectare și de îndeplinire de către operatori a obligațiilor contractuale asumate

- calitatea, cantitatea și eficiența serviciilor furnizate/prestate
- respectarea indicatorilor de performanță stabiliți în contractele de delegare a gestiunii
- respectarea procedurii de fundamentare, avizare și aprobare a prețurilor și tarifelor pentru serviciile de administrare a domeniului public și privat
- modul de administrare, exploatare, întreținere și menținere în funcțiune, dezvoltare și/sau modernizare a infrastructurii edilitar-urbane încredințate prin contractul de delegare a gestiunii

În funcție de natura activității, serviciile de administrare a domeniului public și privat de interes local pot fi servicii care desfășoară activități de natură economică și care se autofinanțează sau servicii care desfășoară activități de natură instituțional-administrativă ori socială și care sunt finanțate prin alocații bugetare.

Finanțarea cheltuielilor curente de funcționare și exploatare ale serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local se asigură astfel:

- din veniturile proprii ale operatorilor sau din bugetele locale ale unităților administrativ-teritoriale, după caz, dacă serviciile de administrare a domeniului public și privat sunt gestionate direct de autoritățile administrației publice locale
- din bugetele de venituri și cheltuieli ale operatorilor, dacă serviciile de administrare a domeniului public și privat sunt organizate și se realizează prin delegare de gestiune

Cheltuielile curente pentru:

- asigurarea funcționării propriu-zise a serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local și
- efectuarea/prestarea activităților edilitar-gospodărești specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local (întreținerea, reabilitarea și exploatarea infrastructurii edilitar-urbane aferente)

se asigură prin încasarea de la utilizatori, pe baza tarifelor, prețurilor sau taxelor locale legal aprobate, a unor sume reprezentând contravaloarea serviciilor furnizate/prestate sau prin alocații bugetare, cu respectarea următoarelor condiții:

- organizarea și desfășurarea pe principii și criterii comerciale și concurențiale a activităților prestate
- protejarea autonomiei financiare a operatorilor
- reflectarea costului efectiv al furnizării/prestării serviciilor în structura și nivelul tarifelor, al prețului билетelor sau al taxelor locale practicate
- ajustarea periodică a prețurilor, tarifelor și taxelor locale și reflectarea corespunzătoare în nivelul acestora a influențelor generate de majorarea în amonte a unor prețuri și tarife
- recuperarea integrală a cheltuielilor prin tarife, prețul билетelor sau taxe locale
- acoperirea prin tarife, prețul билетelor și taxele locale cel puțin a sumelor investite și a cheltuielilor curente de funcționare și întreținere a serviciilor
- calcularea, înregistrarea și recuperarea uzurii fizice și morale a mijloacelor fixe specifice infrastructurii edilitar-urbane aferente acestor servicii prin preț, tarif sau taxă în cazul gestiunii directe și prin redevență în cazul gestiunii delegate

Finanțarea și realizarea investițiilor aferente serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local se fac cu respectarea legislației în vigoare privind inițierea, fundamentarea, promovarea și aprobarea investițiilor publice, a legislației privind achizițiile publice de lucrări, bunuri și servicii și cu respectarea dispozițiilor legale referitoare la calitatea și disciplina în construcții, urbanism și amenajarea teritoriului. Finanțarea lucrărilor de investiții se asigură din următoarele surse:

- alocații de la bugetul local, în funcție de natura și de modul de organizare și funcționare a serviciului
- credite bancare, interne sau externe, garantate de autoritățile administrației publice locale sau de Guvern
- sprijin nerambursabil obținut prin aranjamente bilaterale sau multilaterale
- taxe speciale instituite în condițiile legii
- participarea capitalului privat în cadrul unor contracte de parteneriat public-privat
- transferuri de la bugetul de stat către bugetele locale pentru obiectivele incluse în cadrul unor

programe de investiții realizate cu sprijin financiar extern, la a căror finanțare participă și Guvernul;

- venituri proprii ale operatorului

În cazul gestiunii delegate contractele vor prevedea sarcinile concrete ce revin, pe de o parte, autorităților administrației publice locale și, pe de altă parte, operatorilor în ceea ce privește finanțarea și realizarea obiectivelor, respectiv a programelor de investiții.

Autoritățile administrației publice locale:

- acționează în numele și în interesul comunităților locale pe care le reprezintă și răspund față de acestea pentru modul în care gestionează și administrează infrastructura edilitar-urbană a unităților administrativ-teritoriale, precum și pentru modul în care organizează, coordonează și controlează serviciile de administrare a domeniului public și privat de interes local
- stabilesc strategia de dezvoltare și funcționare a serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local, ținând seama de:
 - planurile de urbanism și amenajarea teritoriului;
 - programele de dezvoltare economico-socială a unității administrativ-teritoriale;
 - programele de mediu și reglementările în vigoare cu privire la protecția și conservarea mediului;
 - reglementările în vigoare privind asigurarea sănătății și igienei publiceși urmărind:
 - orientarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat către utilizatori;
 - îmbunătățirea calității mediului de viață natural și/sau construit;
 - promovarea investițiilor în infrastructura edilitar-urbană a localităților;
 - finanțarea serviciilor în mod avantajos pentru utilizatori și atractiv pentru investitori;
 - promovarea mecanismelor specifice economiei de piață, crearea unui mediu concurențial, atragerea participării capitalului privat, promovarea formelor de gestiune delegată;
 - implementarea unor mecanisme de monitorizare a activității operatorilor, de evaluare comparativă a indicatorilor de performanță ai serviciilor și de atragere și participare a utilizatorilor la aceste procese;
 - înființarea și organizarea autorităților locale de reglementare, monitorizare și control al calității prestațiilor și instituirea unor mecanisme de corecție adecvate;
 - promovarea metodelor moderne de management;
 - promovarea profesionalismului și eticii profesionale prin asigurarea formării și pregătirii profesionale continue a personalului care lucrează în domeniu.
- au inițiativă, adoptă hotărâri sau emit dispoziții, după caz, privitoare la:
 - aprobarea programelor de reabilitare, dezvoltare și modernizare a infrastructurii edilitar-urbane existente, respectiv a programelor privind înființarea, dobândirea sau punerea în valoare a unor noi bunuri proprietate publică și privată;
 - aprobarea studiilor de fezabilitate și fezabilitate privind înființarea, reabilitarea, extinderea și modernizarea infrastructurii edilitar-urbane a localităților;
 - coordonarea proiectării și execuției obiectivelor din infrastructura edilitar-urbană în scopul realizării acestora într-o concepție unitară, corelată cu programele de dezvoltare economico-socială a localităților și cu programele de urbanism, amenajarea teritoriului și protecția mediului;
 - coordonarea și/sau organizarea procedurilor de achiziții publice pentru proiectarea și execuția obiectivelor din infrastructura edilitar-urbană;
 - asocierea intercomunală în vederea realizării și exploatării în comun a unor obiective specifice infrastructurii edilitar-urbane;
 - delegarea gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public și privat, precum și încredințarea administrării bunurilor aparținând infrastructurii edilitar-urbane aferente serviciilor delegate;
 - participarea cu capital social sau cu bunuri la înființarea societăților comerciale cu capital public și privat;
 - contractarea sau garantarea împrumuturilor pentru finanțarea programelor de investiții pentru înființarea, extinderea, dezvoltarea, reabilitarea și/sau modernizarea infrastructurii edilitar-urbane a localităților;
 - elaborarea și aprobarea, în termen de 3 luni de la publicarea normelor-cadru și a

- regulamentelor-cadru, a normelor locale, a regulamentelor de serviciu și a regulamentelor de organizare și funcționare a operatorilor furnizori/prestatori de servicii de administrare a domeniului public și privat;
- aprobarea prețurilor, tarifelor și taxelor pentru serviciile de administrare a domeniului public și privat.
 - urmaresc cu prioritate, în exercitarea competențelor și responsabilităților ce le revin potrivit legii autorităților administrației publice locale:
 - gestionarea serviciilor de administrare a domeniului public și privat pe criterii de competitivitate și eficiență economică;
 - promovarea dezvoltării și reabilitării infrastructurii edilitar-urbane;
 - monitorizarea și controlul sistematic ale activității operatorilor și promovarea unor măsuri adecvate în cazul în care serviciile prestate de aceștia nu respectă nivelurile de servicii și indicatorii de performanță asumați;
 - elaborarea și aprobarea indicatorilor de performanță ai serviciilor;
 - informarea periodică și consultarea utilizatorilor cu privire la stabilirea politicilor și a strategiilor locale de organizare, gestionare și dezvoltare a serviciilor de administrare a domeniului public și privat, respectiv a infrastructurii edilitar-urbane, precum și asupra necesității de instituire a unor taxe locale;
 - medierea conflictelor dintre utilizatori/beneficiari și operatorii prestatori de servicii, la cererea uneia dintre părți.
 - în cazul gestiunii delegate, au obligația de a verifica periodic următoarele:
 - nivelurile de calitate a serviciilor furnizate/prestate și aplicarea penalităților prevăzute în contractele de delegare a gestiunii pentru neîndeplinirea acestora;
 - menținerea echilibrului contractual rezultat prin licitație și stabilit prin regulamentul serviciilor de administrare a domeniului public și privat;
 - asigurarea unor relații echidistante și echilibrate între operator și utilizatori;
 - limitele minime și maxime ale profitului operatorului;
 - clauzele de administrare, exploatare, întreținere și predare a bunurilor publice;
 - respectarea programelor de restructurare în scopul limitării efectelor sociale negative ale concedierilor de personal;
 - independența managerială a operatorului față de orice ingerințe ale autorităților și instituțiilor publice;
 - responsabilitatea autorității publice pentru nerespectarea obligațiilor sale contractuale.
 - față de operatori, au următoarele obligații:
 - să asigure un tratament egal tuturor operatorilor și un mediu de afaceri concurențial și transparent;
 - să asigure publicitatea și accesul liber la informațiile publice, cu precădere la acele informații privind pregătirea ofertelor și participarea la licitații;
 - să elaboreze, să aprobe documentele necesare organizării și desfășurării procedurilor de delegare a gestiunii și de atribuire a contractelor și să asigure procurarea acestora de către ofertanții interesați;
 - să aducă la cunoștință publică, în condițiile legii, hotărârile și dispozițiile având ca obiect serviciile de administrare a domeniului public și privat;
 - să stabilească condițiile de asociere și parteneriat cu capitalul privat sau de participare la constituirea societăților comerciale cu capital mixt, public și privat;
 - să atribuie contractele de delegare a gestiunii serviciilor de administrare a domeniului public și privat numai în conformitate cu procedurile legale;
 - să respecte și să își îndeplinească obligațiile prevăzute în contractele de delegare a gestiunii față de operatorii prestatori de servicii de administrare a domeniului public și privat;
 - să achite contravaloarea prestațiilor efectuate de operator, conform clauzelor contractuale;
 - să păstreze confidențialitatea, în condițiile legii, a informațiilor cu privire la activitatea operatorilor, altele decât cele publice.
 - în raport cu operatorii, au următoarele drepturi:
 - să verifice, să solicite refundamentarea și să aprobe structura, nivelurile și ajustările prețurilor și tarifelor propuse de operatorul prestator de servicii;

- să sancționeze operatorul în cazul în care acesta nu respectă indicatorii de performanță și parametrii de eficiență la care s-a angajat prin contractul de delegare a gestiunii, cu excepția situațiilor care nu se datorează operatorului de servicii.

Operatorii serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local:

- au următoarele drepturi:
 - să încaseze contravaloarea serviciilor prestate corespunzător cantității și calității acestora;
 - să propună autorităților publice locale ajustarea periodică a prețurilor și tarifelor în funcție de influențele intervenite în costurile de operare
 - să sisteze furnizarea/prestarea serviciilor către utilizatorii care nu și-au achitat contravaloarea facturilor, inclusiv majorările de întârziere, în cel mult 30 de zile calendaristice de la data expirării termenului de plată
- față de utilizatori, au următoarele drepturi:
 - să presteze servicii utilizatorilor cu care au încheiat contracte de furnizare/prestare a serviciului, în conformitate cu clauzele prevăzute;
 - să deservească toți utilizatorii din aria de acoperire, în condițiile prevăzute în regulamentul de serviciu;
 - să respecte indicatorii de performanță stabiliți de autoritățile administrației publice locale în caietele de sarcini sau conveniți prin contractele de delegare a gestiunii;
 - să furnizeze autorităților administrației publice locale informațiile solicitate și să asigure accesul la toate informațiile necesare verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciilor, în conformitate cu clauzele contractului de delegare a gestiunii și cu prevederile legale în vigoare;
 - să pună în aplicare metode performante de management care să conducă la reducerea costurilor de operare, inclusiv prin aplicarea procedurilor concurențiale prevăzute de normele legale în vigoare pentru achizițiile publice de lucrări, bunuri și servicii.
- au obligația să asigure finanțarea pregătirii și perfecționării profesionale a propriilor salariați

Utilizatorii serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local (agenți economici, instituții publice, persoane fizice sau asociații de proprietari/locatari):

- au dreptul de acces și utilizare a serviciilor de administrare a domeniului public și privat garantat, în condițiile legii
- au dreptul de acces la informațiile publice privind serviciile de administrare a domeniului public și privat (hotărârile și deciziile autorităților administrației publice locale cu privire la servicii)
- au dreptul de a contesta, în condițiile legii, prevederile adoptate
- sunt obligați:
 - să respecte clauzele contractului de furnizare/prestare a serviciilor și prevederile regulamentelor serviciilor de administrare a domeniului public și privat
 - să achite sumele reprezentând contravaloarea serviciilor facturate, în termen de 30 de zile calendaristice de la data emiterii facturii

Nivelul prețurilor și/sau al tarifelor pentru plata serviciilor de administrare a domeniului public se fundamentează pe baza:

- costurilor de producție și exploatare
- costurilor de întreținere și reparații
- amortismentelor aferente capitalului imobilizat în active corporale și necorporale
- ratelor pentru restituirea creditelor
- dobânzilor aferente împrumuturilor contractate
- obligațiilor ce derivă din contractul de delegare a gestiunii

și include o cotă pentru crearea resurselor necesare dezvoltării și modernizării infrastructurii edilitar-urbane, precum și profitul operatorului.

Aprobarea prețurilor și/sau a tarifelor se face de către consiliile locale, consiliile locale ale sectoarelor municipiului București, consiliile județene și/sau Consiliul General al Municipiului București, după caz, cu avizul autorităților de reglementare locale.

Structura și nivelul prețurilor, tarifelor și taxelor vor fi stabilite astfel încât:

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

Prețurile și tarifele avizate trebuie să respecte următoarele cerințe:

- asigurarea furnizării/prestării serviciilor la nivelurile de calitate și indicatorii de performanță stabiliți de consiliile locale prin caietele de sarcini, regulamentele serviciilor și prin contractele de delegare a gestiunii, după caz;
- realizarea unui raport calitate/cost cât mai bun pentru serviciile furnizate/prestate pe perioada angajată și asigurarea unui echilibru între riscurile și beneficiile asumate de părțile contractante;
- asigurarea exploatării și întreținerii eficiente a bunurilor aparținând domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, afectate serviciilor de administrare a domeniului public și privat.

III. Serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului

- face parte din activitățile edilitar-gospodărești specifice serviciilor de administrare a domeniului public și privat, așa cum sunt specificate la art. 5 din OG 71/2002, și se desfășoară sub autoritatea administrației publice locale care controlează și urmărește realizarea strategiilor în domeniul serviciilor de administrare a domeniului public și privat pe plan local.

- se organizează și se administrează cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind administrația publică locală, descentralizarea administrativă și financiară, dezvoltarea regională, finanțele publice locale și cu respectarea *principiilor* autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice, subsidiarității și proporționalității, responsabilității și legalității, asocierii intercomunitare, dezvoltării durabile și corelării cerințelor cu resursele, protecției și conservării mediului natural și construit, asigurării igienei și sănătății populației, administrării eficiente a bunurilor din proprietatea publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale, participării și consultării cetățenilor și liberului acces la informațiile privind serviciile publice.

- va asigura îndeplinirea următoarelor *obiective*:

- administrarea închirierii, întreținerii, repararea și reabilitarea locuințelor, spațiilor cu altă destinație și a terenurilor aferente acestora din fondul imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului;
- monitorizarea executării și încetării contractelor de închiriere a imobilelor ce aparțin fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului;
- încasarea chiriilor pentru folosința imobilelor aflate în administrare ce aparțin fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, conform legislației în vigoare;
- urmărirea încasării chiriilor și întocmirea documentelor necesare pentru acționarea acestora în instanță, conform legislației în vigoare;
- efectuarea demersurilor necesare pentru rezilierea contractelor de închiriere în cazul chiriașilor rău platnici sau a celor care nu respectă prevederile contractelor de închiriere în care au calitatea de parte, inclusiv evacuarea acestora, precum și evacuarea chiriașilor care ocupă fără drept oricare dintre imobile;
- elaborarea și implementarea strategiilor de reabilitare și modernizare în vederea asigurării calității serviciilor;
- elaborarea planurilor și desfășurarea unor strategii active și preventive în vederea dezvoltării durabile, protecției mediului și asigurării sănătății publice și comunitare;
- efectuarea de studii și prognoze de îmbunătățire și dezvoltare echilibrată a activității și calității serviciilor prestate în întreaga arie deservită;
- asigurarea unor servicii de calitate fără discriminare, pentru toți clienții;

- desfășurarea altor activități de prestări de servicii către populație, în conformitate cu obiectul său de activitate.

Având în vedere prevederile:

- HCGMB nr. 339/2009, modificată prin HCGMB nr. 112/2012
- HCGMB nr. 188/18.05.2017 – privind aprobarea extinderii activității Autorității Municipale de Reglementare a Serviciilor Publice (AMRSP) în domeniul serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local din răspunderea Municipiului București și încheierea actului adițional nr. 2 la statutul AMRSP
- HCGMB nr. 316/19.07.2017 – privind modificarea HCGMB nr. 188/18.05.2017 – privind aprobarea extinderii activității Autorității Municipale de Reglementare a Serviciilor Publice (AMRSP) în domeniul serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local din răspunderea Municipiului București

în aplicarea:

- O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local
- H.G. nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementărilor-cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local

AMRSP a participat în cursul anului 2017 la elaborarea documentelor de reglementare a Serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului:

- Regulamentul serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului
- Caietul de Sarcini al serviciului public de administrare a fondului imobiliar și a spațiilor cu alta destinație aflate în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului
- Studiul de Oportunitate privind modalitatea de delegare a Serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu alta destinație aflate în domeniul public și privat al Municipiului București
- Contractul de delegare a gestiunii Serviciului public de interes local privind întreținerea și reparațiile curente ale fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și / sau în administrarea Consiliului General al Municipiului București (domeniul privat al statului)

forma finală a acestora fiind înaintată compartimentelor de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului București pentru a urma procedurile preliminare specifice aprobării de către Consiliul General al Municipiului București.

1. Regulamentul serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului

- stabilește cadrul juridic unitar privind desfășurarea serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, definind modalitățile și condițiile cadru ce trebuie îndeplinite pentru asigurarea serviciului, indicatorii de performanță, condițiile tehnice, raporturile dintre operator, utilizator și autoritatea administrației publice locale
- aprobat prin **HCGMB nr. 101 / 22.02.2018**

2. Caietul de Sarcini al serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului

- face parte integrantă din documentația necesară desfășurării serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului și stabilește condițiile de desfășurare a activității operatorului serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, nivelurile de calitate și condițiile tehnice necesare funcționării în condiții de eficiență și siguranță referitoare la nivelul calitativ, tehnic și de performanță, asigurarea în exploatare, precum și sisteme de

- asigurare a calității, terminologia, condițiile pentru certificarea conformității cu standarde relevante indiferent de modul de gestiune adoptat
- aprobat prin **HCGMB nr. 102/22.02.2018**

3. Studiul de Oportunitate privind modalitatea de delegare a Serviciului public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu alta destinație aflate în domeniul public și privat al Municipiului București

- document care cuprinde analiza opțiunilor de gestiune a serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local având ca obiect administrarea fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului
- aprobat prin **HCGMB nr. 102/22.02.2018**

4. Contractul de delegare a gestiunii Serviciului public de întreținere, reparații curente și administrare a fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau administrarea Consiliului General al Municipiului București (domeniul privat al statului)

- document prin care se stabilesc condițiile și termenii de delegare a gestiunii *Serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului* către Compania Municipală Imobiliară București S.A., precizând drepturile și obligațiile Părților cu privire la asigurarea funcționării corespunzătoare a Serviciului, realizarea de lucrări specifice Serviciului și administrarea, vânzarea, repararea și întreținerea fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, conținând în anexe Regulamentul Serviciului și Caietul de Sarcini al Serviciului
- aprobat prin **HCGMB nr. 154 / 28.03.2018** (delegarea gestiunii serviciului către Compania Municipală Imobiliara București S.A.)
- **HCGMB nr. 154 / 28.03.2018** a fost abrogată prin **HCGMB nr. 538/23.08.2018** delegarea gestiunii serviciului către Compania Municipală Imobiliara București S.A. și încheierea contractului de delegare a serviciului)
- Anularea **HCGMB nr. 538/23.08.2018** face obiectul Dosarului nr. 45366/3/2018 înregistrat la Tribunalul Municipiului București
- **HCGMB nr. 538/23.08.2018** a fost modificată prin **HCGMB nr. 520 / 17.09.2019** (încheiere act adițional la contractul de delegare a gestiunii serviciului)

5. Metodologia de fundamentare și aprobare a nivelului prețurilor / tarifelor, ce va fi aplicată de către Autoritatea Municipală de Reglementare a Serviciilor Publice, pentru serviciile publice de administrare a domeniului public și privat de interes local aflate în sfera de competență a Consiliului General al Municipiului București

- aprobată prin **HCGMB nr. 455 / 26.07.2018**

6. Regulamentul de acordare a atestatelor în domeniul serviciilor de administrare a domeniului public și privat de interes local

- aprobat prin **HCGMB nr. 725 / 18.10.2018**
- Conform *regulamentului* aprobat, persoanele juridice care furnizează/prestează unul sau mai multe servicii de administrare a domeniului public și privat de interes local, în baza unui contract de delegare a gestiunii încheiat cu Municipiul București, au obligația de a solicita și de a obține un atestat emis de AMRSP
- *Regulamentul stabilește:*
 - *condițiile generale privind atestarea operatorilor care furnizează/prestează servicii de administrare a domeniului public și privat de interes local;*
 - *procedura de solicitare și procedura de acordare a atestatelor;*
 - *condițiile în care se modifică atestatele acordate și condițiile de menținere a acestora*

Operatorul Serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului este **Compania Municipală Imobiliara București S.A.**

- infiintata prin **HCGMB nr. 136 / 11.04.2017**
- **HCGMB nr. 136 / 11.04.2017** a fost anulata prin Decizia civila nr. 6504 / 22.11.2018 a Curtii de Apel Bucuresti – Sectia a VIII a Contencios Administrativ si Fiscal
- **HCGMB nr. 406 / 31.07.2019** – confirmarea infiintarii **Companiei Municipale Imobiliara Bucuresti S.A.**
- prețurile / tarifele aferente activităților specifice serviciilor prestate de **Compania Municipală Imobiliara Bucuresti S.A.** au fost avizate de AMRSP in 10.08.2018 si 21.08.2019
- **Compania Municipală Imobiliara Bucuresti S.A.** nu detine Atestatul pentru furnizarea/prestarea serviciului public, emis de AMRSP in conformitate cu **HCGMB nr. 725 / 18.10.2018**

Conform documentelor aprobate de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, Serviciul public de public de administrare a fondului imobiliar aflat in domeniul public și privat al Municipiului Bucuresti si in domeniul privat al statului:

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

Serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat in domeniul public și privat al Municipiului Bucuresti si in domeniul privat al statului este în responsabilitatea operatorului serviciului si se va realiza potrivit programului anual de lucrari al operatorului, întocmit de către acesta si aprobat de catre autoritatea administratiei publice locale, o data cu bugetul de venituri si cheltuieli.

Lucrările aferente serviciului se vor executa si deconta în limita bugetului de venituri și cheltuieli al operatorului.

Operatorul serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat in domeniul public și privat al Municipiului Bucuresti si in domeniul privat al statului:

- va asigura:
 - *satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate si interes public;*
 - *continuitatea serviciului;*
 - *ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță ai serviciilor oferite cetatenilor;*
 - *protecția și conservarea mediului natural și construit;*
 - *prestarea serviciului public utilizatorilor cu care a încheiat contracte, în conformitate cu clauzele prevăzute în contract;*

- *deservirea tuturor utilizatorilor din aria de acoperire, fara discriminare;*
- *respectarea indicatorilor de performanță stabiliți de autoritatea administrației publice locale în regulamentul serviciului și în contractul de atribuire a gestiunii serviciului;*
- *întocmirea planului anual de activitate în vederea fundamentării bugetului de venituri și cheltuieli, întocmirea bugetului aferent planului de activități, supunerea spre aprobarea Consiliului de Administrație al operatorului și ulterior autorității administrației publice locale;*
- *desfasurarea și executarea lucrărilor în limita bugetului aprobat;*
- *furnizarea către autoritatea administrației publice locale și autoritatea de reglementare locală a informațiilor solicitate și asigurarea accesului la toate informațiile necesare verificării și evaluării funcționării și dezvoltării serviciului, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;*
- *reprezentarea intereselor proprietarului fondului imobiliar în raport cu utilizatorii, pe de o parte, dar și cu instituțiile publice;*
- *punerea în aplicare a metodelor performante de management, care să conducă la reducerea costurilor de operare, inclusiv prin aplicarea procedurilor concurențiale prevăzute de normele legale în vigoare pentru achizițiile publice de lucrări, bunuri și servicii;*
- *încheierea contractelor cu furnizorii de servicii necesare pentru funcționarea imobilelor;*
- *asigurarea întreținerii și reparării imobilelor aflate în administrarea sa.*
- *va asigura administrarea și gestionarea fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București sau în administrarea CGMB în integralitate;*
- *va pune în aplicare prevederile contractuale, în baza comunicărilor serviciilor specializate din cadrul autorității administrației publice locale și în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București;*
- *va participa la elaborarea Rapoartelor de specialitate în vederea întocmirii proiectelor de hotărâri ale autorității administrației publice locale cu privire la specificul obiectului de activitate;*
- *va urmări modul de îndeplinire, de către utilizatori, a obligațiilor prevăzute în contracte;*
- *va transmite compartimentului de specialitate cererile de modificare a contractelor în derulare sau de încheiere a celor noi;*
- *va lua măsuri pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor legislative privind protecția chiriașilor în cazul utilizatorilor fondului locativ;*
- *va participa prin reprezentanți la punerea în aplicare a sentințelor și dispozițiilor de evacuare stabilite de instanțele judecătorești competente;*
- *va comunica autorității administrației publice locale imobilele disponibile și terenurile libere în urma rezilierilor de contracte, în vederea redistribuirii acestora în condițiile legii;*
- *va asigura arhivarea exemplarului al II-lea al tuturor documentațiilor tehnice pe care le verifică și al căror conținut este cel reglementat de legislația și regulamentele specifice;*
- *va participa la procesul de inventariere anuală a terenurilor și spațiilor administrate;*
- *va propune autorității administrației publice locale măsuri de valorificare și utilizare și a terenurilor;*
- *va asigura întocmirea și actualizarea contractelor din evidențele sale;*
- *va răspunde de aplicarea corectă a actelor legale de reglementare emise;*
- *va răspunde pentru depunerea la timp a inventarului patrimoniului public al fondului imobiliar;*
- *va verifica în teren modul de respectare al clauzelor contractelor de închiriere locuințe, spații, contracte de concesiune terenuri, s.a, sub aspectul respectării destinației stipulate în contract, a amplasamentelor aprobate, a pastrării integrității și întreținerii corespunzătoare și informează despre rezultatul verificărilor compartimentului de specialitate;*
- *va verifica în teren toate sesizările, adresele primite de la cetățeni sau de la alte compartimente din cadrul autorității administrației publice locale ce fac obiectul sau de activitate și formulează răspunsurile în termenul prevăzut de lege;*
- *va participa la predarea amplasamentelor diferitelor obiective, pe baza unor acte normative în domeniu transmise pentru aplicare de către Secretariatul Consiliului General al Municipiului București și/sau compartimentul de specialitate;*
- *va întocmi Note de constatare, Procese verbale de sigilare, Procese verbale de predare-primire a unităților locative, spațiilor sau terenurilor, pe care le predă compartimentului de*

specialitate;

- va participa, la solicitarea compartimentului de specialitate, împreună cu alte organe abilitate, la evacuarea chirișilor;
- va face propuneri de lucrări de întreținere și reparații ce trebuie executate la spațiile ce aparțin fondului locativ care sunt obligatia proprietarului, estimează valoarea acestora și le predă compartimentului de specialitate;
- va răspunde în termen la sesizările și adresele depuse de cetățeni adresate direct sau care sunt repartizate pentru soluționare de către autoritățile administrației publice locale.

Principalele *activități* ale operatorului necesare prestării serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului sunt:

- *planificarea lucrărilor de întreținere, reparații curente, reparații capitale și/sau modernizare ale fondului imobiliar;*
- *programarea lucrărilor de întreținere, reparații curente, reparații capitale și/sau modernizare ale fondului imobiliar;*
- *proiectarea lucrărilor de întreținere, reparații curente, reparații capitale și/sau modernizare ale fondului imobiliar;*
- *organizarea și executia lucrărilor de întreținere, reparații curente, reparații capitale și/sau modernizare ale fondului imobiliar;*
- *recepția lucrărilor de întreținere, reparații curente, reparații capitale și/sau modernizare ale fondului imobiliar.*

(1) Activitatea de planificare a lucrărilor de întreținere, reparații curente, reparații capitale și/sau modernizare ale fondului imobiliar se va realiza cu respectarea următoarelor principii de bază:

- evitarea dispersării fondurilor alocate;
- acordarea priorității în planificarea lucrărilor pentru imobile destinate locuințelor;
- acordarea priorității în sensul executării în prima urgență a lucrărilor accidentale rezultate ca urmare a calamităților naturale;
- planificarea executării lucrărilor de întreținere, reparații și/sau modernizări se va face în corelare cu lucrări noi sau de reparații ale utilitatilor, cu realizarea de racorduri, bransamente, etc.

(2) Activitatea de programare a lucrărilor de întreținere, reparații curente, reparații capitale și/sau modernizare ale fondului imobiliar se va realiza astfel:

- întocmirea, în funcție de realizările din perioada precedentă celei planificate și de notele de fundamentare elaborate în acest scop, a propunerilor privind programele de reparații;
- întocmirea programelor pentru lucrările de întreținere și reparații cu evidențierea volumelor globale și a costurilor totale cu justificarea prevederilor pe baza avantajelor funcționale, economice și sociale realizabile, precum și evidențierea pierderilor care s-ar produce în lipsa executării lucrărilor respective, programele anuale pentru aceste lucrări fiind defalcate din programul de perspectivă în ordinea urgenței de realizat;
- evidențierea separat în programe pentru fiecare obiect, pe baza de indicatori globali a lucrărilor de reparații capitale;
- aducerea la cunoștința autorității administrației publice locale a graficelor cu programarea lucrărilor de întreținere, reparații și/sau modernizări;
- întocmirea programelor anuale pentru organizarea execuției în primele șase luni ale anului care precede execuția lucrărilor, prin defalcare din programul multianual în vederea realizării coordonate, integrale și în condiții tehnico-economice corespunzătoare a lucrărilor de construire, reparare, întreținere și/sau modernizare a imobilelor aparținând fondului imobiliar.

(3) Activitatea de proiectare a lucrărilor de întreținere, reparații curente, reparații capitale și/sau modernizare ale fondului imobiliar cuprinde următoarele operații:

- realizarea de către unitati specializate în proiectare pe baza de comanda din partea autorității contractante, având la baza programul anual stabilit de comun acord între autoritatea contractanta și operatorul care gestionează serviciile de administrare a fondului imobiliar a documentațiilor tehnico-economice și a execuției lucrărilor de construire, reparare, intretinere și/sau modernizare a imobilelor;
- alegerea soluției optime de reparație pe baza analizei comparative a diferitelor rezolvări tehnice și economice pentru obținerea eficienței maxime a utilizării fondurilor disponibile;
- stabilirea pe baza de documentațiilor tehnico-economice, respectiv a proiectelor elaborate în raport cu starea tehnica și funcționalitatea imobilelor a volumul lucrărilor de reparații și/sau modernizări și a fondurilor necesare, prin efectuarea periodica, la intervale legale de timp, a recensămintelor pentru imobile și prin efectuarea anuală a măsurătorilor tehnice (relevee, revizii, controale cantitative sau calitative) și se va ține la zi evidenta privind comportarea imobilelor în exploatare;
- detalierea lucrărilor de reparații curente și reparații capitale și /sau modernizări pe baza devizelor și a proiectelor de execuție întocmite în prealabil, utilizând preturile unitare;
- elaborarea documentației tehnico-economice pentru lucrările de intretinere, reparații și/sau modernizări ale imobilelor, de regula, în fazele normale de proiectare - studiu de fezabilitate, proiect tehnic și detalii de execuție - corespunzător categoriei de reparație, a gradului de detaliere, a specificului și amplitudinii lucrării;
- stabilirea listei lucrărilor care trebuie proiectate prin defalcarea din programele multianuale, pe baza propunerilor operatorului care administrează fondul imobiliar;
- elaborarea documentației pentru: *lucrările de intretinere* de către operatorul serviciului; *lucrările de reparații curente* de către unitati specializate în proiectare sau operatorul; *lucrările de reparații capitale* de către unitati specializate în proiectare; *lucrările de modernizări* de către unități specializate în proiectare;
- avizarea documentației tehnico-economice pentru lucrările de intretinere și reparații de către comisia tehnica a Municipiului București;
- aprobarea documentațiilor tehnico-economice pentru lucrările de reparații capitale și/sau modernizări de către Consiliul General al Municipiului București, după avizarea în prealabil de către comisia tehnica a Municipiului București;

(4) Activitatea de organizare și execuție a lucrărilor de intretinere, reparații curente, reparații capitale și/sau modernizare ale fondului imobiliar se va realiza cu respectarea următoarelor criterii:

- acordarea priorității pentru reparația imobilelor în stare rea, intens afectate, în ordinea categoriei tehnice a acestora;
- organizarea lucrului în 2 sau 3 schimburi prin prevederea execuției în flux continuu, cu procedee tehnologice cât mai eficiente, utilaje multifuncționale și consumuri de energie reduse pentru lucrările de reparații curente sau capitale și/sau modernizări, în cazul unor volume mari de lucrări;
- respectarea unor criterii specifice pentru stabilirea procedurii și tehnologiei de reparație și/sau modernizare, respectiv: asigurarea tehnologiei executării lucrărilor prin asigurarea unei productivități cât mai ridicate și a unui nivel calitativ sau nivelul de performanță solicitat prin documentația tehnica; utilizarea unui nr. de utilaje adecvat volumelor de lucrări; reparația porțiunilor degradate ale imobilelor prin folosirea materialelor și sistemelor constructive similare, a soluțiilor tehnice stabilite de proiectant de comun acord cu autoritatea contractanta;
- finanțarea din bugetele locale precum și din alte resurse prevăzute de legislația în vigoare a cheltuielilor necesare pentru întreținerea și reparația și/sau modernizarea imobilelor.

(5) Activitatea de recepție a lucrărilor de intretinere, reparații curente, reparații capitale și/sau modernizare ale fondului imobiliar se efectuează conform reglementărilor legale, atât pe parcursul realizării obiectivului pentru lucrările ascunse, pe măsura terminării acestora, cât și la terminarea completa a lucrării și după expirarea perioadei de garanție și are în vedere următoarele aspecte:

- recepția este actul prin care autoritatea contractanta declară ca acceptă lucrarea cu sau fără rezerve, și ca aceasta poate fi dată în folosință, certificându-se faptul că operatorul economic

care a executat lucrările și a îndeplinit obligațiile în conformitate cu prevederile contractuale și ale documentației de execuție și ca finalizarea lucrărilor s-a realizat în conformitate cu prevederile proiectului tehnic și cu detaliile de execuție;

- recepția se face atât la lucrări noi, cât și la intervenții în timp asupra construcțiilor existente;
- recepția se realizează în 2 etape:
 - *recepția la terminarea lucrărilor;*
 - *recepția finală;*
- procesele verbale de recepție la terminarea lucrărilor se difuzează prin grija autorității contractante, Organului administrației publice locale, emitent al autorizației de construcție și Organului administrației financiare locale; procesele verbale de recepție finală la terminarea lucrărilor se difuzează prin grija autorității contractante, administrației publice locale, emitent al autorizației de construcție și operatorului economic;
- cartea tehnică a construcției se păstrează la autoritatea contractantă pe toată durata existenței construcției, aceasta fiind compusă din ansamblul de documente referitoare la proiectare, execuție, recepție, exploatare, întreținere, reparare și urmărire în timp a construcției. Aceasta se definitivează înainte de recepția finală, se întocmește de către operatorul economic și cuprinde: *documentația privind proiectarea; documentația tehnică privind execuția; documentația tehnică privind recepția; documentația privind comportarea în timp care se adaugă ulterior cărții tehnice;*
- un exemplar în copie se va preda operatorului care administrează fondul imobiliar, în baza contractului de gestiune a serviciului de administrare în situația în care lucrările nu sunt executate de către acesta.

Nivelul prețurilor și/sau al tarifelor pentru plata serviciilor de exploatare în interes public a fondului imobiliar se fundamentează pe baza costurilor de exploatare, a costurilor de întreținere și reparații, a amortismentelor aferente capitalului imobilizat în active corporale și necorporale și include o cotă pentru crearea resurselor necesare dezvoltării și modernizării infrastructurii edilitar-urbane, precum și profitul operatorului.

Aprobarea prețurilor și/sau a tarifelor se face de către autoritatea administrației publice locale, în condițiile respectării normelor legislative și de reglementare în domeniu.

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

- să acopere costul efectiv al furnizării/prestării serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului;
- să acopere cel puțin sumele investite și cheltuielile curente de întreținere și exploatare;
- să descurajeze consumul excesiv și risipa;
- să încurajeze exploatarea eficientă a serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului;
- să încurajeze investițiile de capital;
- să respecte autonomia financiară a operatorului.

Aplicarea de către operator a prețurilor și tarifelor avizate și aprobate de autoritatea administrației publice locale este obligatorie.

Prețurile și tarifele aprobate trebuie să respecte următoarele cerințe:

- să asigure furnizarea/prestarea serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului la nivelurile de calitate și la indicatorii de performanță stabiliți de autoritatea administrației publice locale prin Regulamentul serviciului și prin contractele de delegare a gestiunii, după caz;
- să realizeze un raport calitate/cost cât mai bun pentru serviciul public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului furnizat/prestat pe perioada angajată și să asigure un echilibru între riscurile și beneficiile asumate de părțile contractante;
- să asigure exploatarea și întreținerea eficiente a bunurilor aparținând domeniului public și privat al Municipiului București și domeniului privat al statului, aferente serviciului public de

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

Bunurile aparținând domeniului public și privat al Municipiului București care se dau în administrare operatorului în vederea realizării serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului nu pot fi utilizate de către acesta decât în scopul realizării obiectului contractului de gestiune a serviciului.

Indicatorii de performanță și responsabilitatea urmăririi respectării acestora

Indicatorii de performanță ai serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului se stabilesc prin Regulamentul serviciului și se aprobă de către autoritatea administrației publice locale.

Indicatorii de performanță reprezintă parametrii ce trebuie respectați de către operator în asigurarea serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului.

Indicatorii de performanță au scopul de a asigura condițiile pe care trebuie să le îndeplinească serviciul, avându-se în vedere:

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

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

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

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

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

- gestiunea serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului conform hotărârii de dare în administrare;
- evidența clară și corectă a imobilelor administrate și a contractelor cu utilizatorii;
- înregistrarea activităților privind facturarea și încasarea contravalorii serviciilor efectuate;

- înregistrarea reclamațiilor și sesizărilor utilizatorilor și modul de soluționare a acestora;
- evidența lucrărilor de mentenanță și reparații la fondul imobiliar

În cadrul Regulamentului serviciului public de administrare a fondului imobiliar aflat în domeniul public și privat al Municipiului București și în domeniul privat al statului, realizat de AMRSP și aprobat prin HCGMB nr. 101 / 22.02.2018, s-au aprobat următorii indicatori de performanță:

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