

## CAIET DE SARCINI

### privind delegarea gestiunii prin concesiune a piețelor din municipiul Târgu Mureș către S.C. Administrator Imobile și Piețe S.R.L.

#### 1. OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectul concesiunii este reprezentat de:

1. Piața Cuza Vodă, situată în Târgu Mureș, str. Cuza Vodă, nr. 89, extras CF 122187, în suprafață totală de 12.429 mp;
2. Piața 1848, situată în Târgu Mureș, str. Koos Ferenc nr. 1 A, extras CF nr. 128604, în suprafață totală de 9 399 mp;
3. Piața 22 Decembrie 1989, situată în Târgu Mureș, str. 22 Decembrie 1989 nr. 35, extras CF 122106, în suprafață totală de 9 399 mp;
4. Piața Diamant, situată în Târgu Mureș, str. Rodniciei, nr. 6, extras CF 125931, în suprafață totală de 1 124 mp;
5. Piața Dacia, situată în Târgu Mureș, str. Brașovului nr. 2 A, extras CF 122013, în suprafață totală de 1 184 mp;
6. Piața Unirii, situată în Târgu Mureș, str. Voinicenilor nr. 74, extras CF 127758, în suprafață totală de 1 837 mp;
7. Piața Mureșeni, situată în Târgu Mureș, str. Gheorghe Doja nr. 177 B, extras CF nr. 127082, în suprafață totală de 1 200 mp;
8. Piața Armatei, situată în Târgu Mureș, str. Armatei nr. 1, extras CF 120159, în suprafață totală de 7 461 mp;
9. Piața de Vechituri: locația și suprafața concesionată vor fi stabilite prin hotărâre a Consiliului Local;
10. Terenuri situate în Târgu Mureș str. Podeni nr. 10, identificate în CF, după cum urmează: 133106, în suprafață de 202 mp, 133107 în suprafață de 482 mp și 133108, în suprafață de 4 869 mp.

#### 2. DESTINAȚIA BUNURILOR CONCESIONATE:

Suprafețele concesionate împreună cu toate imobilele situate pe acestea vor fi administrate de concesionar cu scopul unic de a asigura funcționarea suprafețelor și piețelor agroalimentare, a Pieței Armatei și a Pieței de Vechituri din Târgu Mureș.

#### 3. ELEMENTE DE PREȚ

Redevența anuală în conformitate cu prevederilor Studiului de oportunitate este stabilită la suma de 5 000 EURO fără TVA anual, în primii trei ani de la data atribuirii. După trei ani Redevența va fi actualizată în funcție de indicatorii financiari din cei trei ani de activitate.

Plata Redevenței se face în lei la cursul de schimb leu/euro din ziua plății.

Plata redevenței se poate face prin ordin de plată în contul concedentului de la Trezoreria Târgu Mureș sau direct la Casieria Primăriei Municipiului Târgu Mureș.

Redevența se plătește în 4 (patru) rate trimestriale, în termen de 10 zile de la expirarea fiecărui trimestru.

Neplata redevenței în termenul prevăzut dă dreptul concedentului să pretindă penalități zilnice de întârziere conform prevederilor legale în materie la data perceperii acestora.

Dacă pe parcursul derulării contractului de concesiune România va trece la o alta monedă de schimb, valoarea redevenței ramasă de plată se va plăti în această monedă.

#### **4. DESCRIEREA IMOBILELOR:**

Terenurile și suprafețele piețelor concesionate sunt situate în municipiul Târgu Mureș, la adresele menționate mai sus, asigurând o bună repartizare a piețelor agroalimentare pe întreaga suprafață a municipiului Târgu Mureș.

Toate suprafețele de teren sunt proprietatea autorității administrative Municipiul Târgu Mureș.

Piețele precum și toate imobilele situate în suprafața acestora sunt racordate la rețeaua de energie electrică, de apă și canalizare precum și la rețeaua de gaze naturale.

Accesul în toate cazurile se face prin rețeaua de drumuri publice din municipiul Târgu Mureș.

O situație aparte o reprezintă locația Pieței de vechituri din Târgu Mureș, a cărei locație și regim de funcționare necesită, în situația actuală, o reglementare nouă prin adoptarea unei Hotărâri de Consiliu Local.

#### **5. CERINTE SOLICITATE CONCESIONARULUI :**

5.1. Concesionarul va avea în vedere la exploatarea bunurilor concesionate îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea integrității bunurilor exploatate, predând intacte bunurile de retur;
- continuitatea exploatării bunurilor din punct de vedere calitativ și cantitativ în condiții eficiente și raționale;
- adaptarea exploatării lucrărilor realizate la cerințele comunității locale;
- administrarea eficientă a bunurilor proprii.

5.2. Condiții specifice impuse de natura bunului ce face obiectul concesiunii în desfășurarea de activități specifice pentru administrarea bunurilor concesionate 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.

## **6. OBIECTIVELE CONCEDENTULUI**

Prin concesiunea piețelor și terenurile menționate mai sus se urmărește realizarea de către concesionar a unor importante investiții, printre care realizarea unui „Centru comercial în Piața Cuza Vodă”, obiectiv de investiții a cărui realizare a fost inițiată prin finalizarea Concursului de soluții, dar și a altor investiții importante în Piața Armatei și celelalte piețe agroalimentare din municipiul Târgu Mureș.

## **7. MOTIVE CE JUSTIFICĂ ACORDAREA CONCESIUNII (DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI SOCIAL)**

- atragerea la bugetul Municipiului de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- realizarea unor proiecte de investiții cu caracter local;
- dezvoltarea potențialului economic în ansamblu al piețelor agroalimentare

## **8. DURATA CONCESIUNII**

Durata concesiunii este de 10 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune. Durata concesiunii poate fi prelungită prin încheierea unui act adițional, cu acordul consiliului local.

## **9. INVESTIȚIILE PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SĂ LE REALIZEZE. TERMENE DE REALIZARE**

Investițiile se pot realiza etapizat, în decursul întregii perioade stabilite pentru concesiune.

## **10. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII**

În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri.

- bunuri de retur – terenul, imobilele și lucrările de infrastructură care, la încetarea Contractului, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului.

Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

- bunuri proprii - bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului.

Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului, inclusiv cele construite de acesta și au fost folosite de concesionar pe durata concesiunii.

Concesionarul poate realiza investiții provizorii sau definitive, care măresc potențialul de producție și alte lucrări, numai cu acordul concedentului și respectând legislația în domeniu care vor constitui bunuri de retur (rețele utilități, infrastructura transport, etc.). La încheierea perioadei de concesionare, concesionarul va preda bunurile concesionate libere de orice sarcini precum și bunurile de retur în condiții normale de exploatare.

## **11. RESPONSABILITĂȚI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI**

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunurilor și imobilelor concesionate, până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc.), cât și menținerea acestuia în condiții normale,

utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate . În cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune. Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele, impuse de legislația mediului.

## **12. SUBCONCESIONAREA, INCHIRIEREA**

Concesionarul nu are drept de subconcesionare a terenurilor , bunurilor și imobilelor ce face obiectul concesiunii, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

## **13. CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA**

Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă. Conținutul contractului de concesiune va respecta în totalitate prevederile legii referitoare la clauzele contractului. Acesta va fi încheiat în termen de 10 zile calendaristice de la data adoptării hotărârii de atribuire a concesiunii. Contractul de concesiune va conține drepturile și obligațiile celor doua părți. Drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului vor fi cele prevăzute în contractul de concesiune.

## **14. ÎNCETARE ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Contractul de concesiune încetează prin :

1. Răscumpărare: pentru cazurile de interes public prevăzute de lege, concesiunea poate fi răscumpărată, asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii reactualizate a investițiilor;
2. Retragere: Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile esențiale, asumate prin contract, din culpa sa;  
Concesiunea se retrage în situația în care concesionarul nu plătește la termenele stipulate în contract două rate succesive trimestriale;
3. Renunțare: Concesionarul poate renunța la concesiune până la data expirării acesteia în cazul în care din cauze obiective, justificate, nu își mai poate îndeplini atribuțiile stabilite prin contractul de concesiune.
4. La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia.

Răscumpărarea concesiunii de către concedent, prin hotărâre a acestuia, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului presupune cu necesitate întocmirea unei documentații tehnico-economice în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație nu se percep daune.

Rezilierea contractului intervine :

- a) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri (calculate la nivelul producției medii realizate în anii precedenți) în sarcina concedentului.

Renunțarea la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent); în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

Schimbarea destinației obiectului concesiunii după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune.

## **15. ALTE CLAUZE**

La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate, după cum urmează:

- bunuri de retur – terenurile, construcțiile și lucrările de infrastructură care, la încetarea Contractului, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

- bunuri proprii - bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut concesionarului, inclusiv cele construite de acesta și au fost folosite de concesionar pe durata concesiunii.

Concesionarul poate realiza investiții provizorii sau definitive, care măresc potențialul de producție și alte lucrări, numai cu acordul concedentului și respectând legislația în domeniu care vor constitui bunuri de retur (rețele utilități, infrastructura transport, etc.). La încheierea perioadei de concesionare, concesionarul va preda terenurile și construcțiile libere de orice sarcini precum și bunurile de retur în condiții normale de exploatare.

## **16 . CONCESIONARUL:**

S.C. Administrator Imobile și Piețe S.R.L. este organizată sub forma unei societăți cu răspundere limitată al cărei unic acționar este Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș. Societatea a luat ființă din anul 2011 prin preluarea activelor și personalului fostului Serviciu Piețe din cadrul autorității administrative Municipiului Târgu Mureș. Scopul înființării noii societăți comerciale a fost încă de la început, preluarea administrării piețelor agroalimentare dar și a Pieței Armatei și Pieței de Vechituri din municipiul Târgu Mureș.

Societatea a administrat în întreaga perioadă de la înființare până în prezent în baza unui Contract de concesiune, bunurile prevăzute în acest contract cu rezultate remarcabile, fiind achitată redevența stabilită la termenele din contract.

În perioada de la înființare, societatea nu a beneficiat de fonduri de la Municipiul Târgu Mureș.

Societatea își propune, pe termen scurt și lung, realizarea unor investiții importante în scopul creării și modernizării structurilor de vânzare din piețele administrate, pentru primul obiectiv important „Centru comercial Piața Cuza Vodă” fiind încheiată procedura concursului de soluții.

Având în vedere faptul că în cursul anului 2026 Contractul de Concesiune încetează, continuarea investițiilor începute dar și perioada de amortizare a acestora impun cu necesitate

încheierea unui nou contract de concesiune pe o perioadă rezonabilă, care să asigure atât realizarea obiectivelor de investiții cât și amortizarea acestora.

#### **17. FORMA DE CONTROL ȘI DE MONITORIZARE CERUTĂ DE CONCEDENT**

Pe durata contractului de concesiune, concedentul are dreptul să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar, să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității de exploatare a investițiilor edificate. Verificarea se va exercita fără notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contract.

#### **18. ALTE CONDIȚII**

Concesionarul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele prevăzute de legislația în vigoare și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora. Concesionarul va asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu proiectele avizate de concedent, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare. Concesionarul este obligat ca înainte de punerea în funcțiune a investiției să dețină autorizațiile de funcționare. Concesionarul este obligat să asigure personal calificat și în număr suficient pentru realizarea obligațiilor ce revin prin contractul de concesiune, conform reglementărilor și standardelor de performanță, condițiilor de valabilitate ale autorizațiilor și licențelor în vigoare. În cazul în care concesionarul contractează anumite lucrări cu alți agenți economici, aceștia trebuie să dețină autorizațiile necesare desfășurării acestor lucrări. Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația în vigoare. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară. Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta aparținând și în legătură cu derularea contractului de concesiune. Conform legislației în vigoare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, concedentul are obligația să înregistreze prezentul contract în evidențele de publicitate imobiliară. Schimbarea categoriei de folosință a terenului se face doar cu acordul concedentului, iar demersurile și cheltuielile aferente vor fi efectuate și suportate de către concesionar. Concesionarul este obligat să obțină și să suporte cheltuielile aferente realizării studiilor, documentațiilor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism. Nerespectarea de către concedent a condițiilor impuse prin caietul de sarcini și contractul de concesiune atrage după sine rezilierea de drept a contractului de concesiune (pact comisoriu expres). Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

**S.C. Administrator Imobile și Piețe S.R.L.**  
**Administrator,**  
**Ujică Valer**