

**HOTĂRÂREA nr.11  
din 29 ianuarie 2004**

**privind aprobarea Studiului de Fezabilitate a proiectului de parteneriat public- privat pentru  
"Achiziționarea, amplasarea, exploatarea și întreținerea unor unități ecologice(Euro-WC-uri)  
în zonele de interes public din municipiul Arad"**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.18953 din 23.09.2003;
- raportul Compartimentului Mediu și Salubritate Urbană din cadrul Serviciului Public „Administrația Patrimoniului Local” Arad, înregistrat cu nr.9092 din 01.10.2003;
- avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.3 din Hotărârea nr. 251/28.08.2003 a Consiliului Local al municipiului Arad, privind aprobarea procesului verbal de evaluare a scrisorilor de intenție și numire a comisiei de negociere a condițiilor de realizare a proiectului de parteneriat public-privat "Achiziționarea, instalarea, exploatarea și întreținerea unor unități ecologice(Euro-WC-uri) în municipiul Arad";
- art.8, lit."a", din Ordonanța Guvernului nr.21/2001;
- art.3, alin.(1), lit. „m” și art.5, alin.(3), lit.„g” din Ordonanța Guvernului nr.71/2002;
- art.7, alin.(1) din Ordonanța Guvernului nr.16/2002 privind contractele de parteneriat public-privat, aprobată prin Legea nr.470/09.07.2003,

În temeiul prevederilor art.38, alin. (2), lit."f", „g", „h", „m", „x” și art.46 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, adoptă prezenta

**HOTĂRÂRE**

**Art.1** Se aprobă Studiul de Fezabilitate a proiectului de parteneriat public-privat privind "Achiziționarea, amplasarea, exploatarea și întreținerea unor unități ecologice (Euro-WC-uri) în zonele de interes public din municipiul Arad", anexă la prezenta hotărâre.

**Art.2** Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Primarul Municipiului Arad, prin Serviciul Public „Administrația Patrimoniului Local” Arad.

**Art.3** Prezenta hotărâre se va comunica tuturor celor interesați de către Serviciul Logistica Actelor Administrative.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Mircea Roman

SECRETAR  
Doina Paul

**STUDIUL DE FEZABILITATE**  
**privind proiectul de parteneriat public și privat pentru achiziționarea, instalarea,**  
**exploatarea și întreținerea unor unități ecologice (Euro-WC-uri)**  
**în zonele de interes public din municipiul Arad**

**I. Date generale**

a) Denumirea proiectului public-privat

*"Achiziționarea, instalarea, exploatarea și întreținerea unor unități ecologice (Euro-WC-uri) în zonele de interes public din municipiul Arad".*

b) Descrierea cadrului general al politicii autorității publice

Îmbunătățirea calității serviciilor publice prin implementarea unui proiect de parteneriat public-privat în domeniul ecologizării zonelor aglomerate constituie un grad de interes al administrației publice locale.

În acest sens, menționăm că în cursul anului 2002, municipalitatea a avut cuprins în programul de achiziții publice și furnizarea de toalete ecologice (Euro-WC-uri), însă pe fondul unui buget limitat, fondurile alocate acestei achiziții au fost redistribuite.

De asemenea, în paralel cu inițierea acestui proiect de parteneriat public-privat, municipalitatea a demarat și un program de reabilitare a toaletelor publice existente prin concesionarea activității de exploatare a WC-urilor publice din municipiul Arad.

c) Situația existentă în domeniul proiectului public-privat

De la data apariției cadrului legislativ pentru implementarea proiectelor de parteneriat public-privat, prezentul proiect este *primul* de acest gen pe care autoritatea publică intenționează să-l inițieze.

d) Cerințe actuale și prognozate care demonstrează necesitatea și oportunitatea proiectului public-privat

La ora actuală, pe teritoriul municipiului Arad, există doar 6(șase) WC-uri publice, vechi, amplasate în Piețele agroalimentare (4 unități) și pe B-dul Revoluției (2 unități).

Urmare a celor menționate mai sus se constată lipsa acută a toaletelor publice din zonele aglomerate ale orașului, acestea regăsindu-se sporadic și în componența unor restaurante/baruri, dar într-un număr extrem de limitat în comparație cu nevoile populației.

De asemenea, în ultima perioadă de timp s-a conturat intenția Primăriei Municipiului Arad pentru salubritatea unor zone de interes public, cu mare aglomerație urbană, prin amplasarea unor unități ecologice (Euro-WC-uri) cu standarde acceptate de Uniunea Europeană.

Având în vedere cele specificate mai sus, considerăm oportună inițierea unui proiect de parteneriat public-privat pentru amplasarea, exploatarea și întreținerea unor unități ecologice (Euro-WC-uri) în municipiul Arad.

Apreciem că realizarea acestui parteneriat ar însemna îndeplinirea următoarelor obiective:

- pe termen mediu și lung: îmbunătățirea serviciilor oferite de municipalitate cetățenilor săi;
- pe termen scurt: înregistrarea unor venituri suplimentare la nivelul bugetului local.

e) Beneficiarii proiectului public-privat și părți implicate în realizarea acestuia

- A. *Comunitățile umane stabilite sau în tranzit pe raza municipiului Arad*, ca beneficiari direcți ai serviciilor oferite de partenerul privat (Investitor)
- B. *Partenerul privat*, ca beneficiar indirect al proiectului public-privat, prin valorificarea condițiilor oferite de autoritatea publică (încasări din prestarea serviciului auxiliar de publicitate și din vânzarea produselor acceptate în spațiile comerciale aferente toaletelor ecologice instalate).
- C. *Autoritățile publice locale, prin Serviciul Public „Administrația Patrimoniului Local” Arad*, ca beneficiari ai unei imagini pozitive, prin atingerea politicilor și priorităților în domeniu.

În conformitate cu prevederile art.1 din Hotărârea nr. 251/28.08.2003 a Consiliului Local al Municipiului Arad, privind aprobarea procesului-verbal de evaluare a scrisorilor de intenție și numire a comisiei de negociere a condițiilor de realizare a proiectului de parteneriat public-privat "Achiziționarea, instalarea, exploatarea și întreținerea unor unități ecologice (Euro-WC-uri) în municipiul Arad" au fost selecționați următorii investitori :

1. SC. TOP SERVICES SRL Voluntari, jud. Ilfov
2. COMEX ROM SRL - "ECO TOILET SERVICE" – București

Menționăm că Serviciul Public „Administrația Patrimoniului Local” Arad a încheiat *acorduri de proiect* cu fiecare dintre societățile mai sus menționate.

## **II. Date referitoare la proiectul public-privat**

### **a) Obiectivele generale ale proiectului public-privat**

- degrevarea bugetului local de cheltuieli necesare pentru anumite servicii publice;
- atragerea unor investiții majore în beneficiul locuitorilor municipiului Arad;
- asigurarea unor servicii de utilitate publică la standarde europene pentru o lungă perioadă de timp;
- asigurarea salubrității și protejării mediului înconjurător.

### **b) Scopul proiectului public-privat**

- asigurarea igienei și confortului fizic al cetățenilor în zona de desfășurare a unor târguri, manifestații sportive, etc. organizate ocazional;
- asigurarea unei educații civice a cetățenilor, la nivel cu standardele de igienă europene.

### **c) Rezultatele atinse prin realizarea proiectului public-privat**

- valoarea investițiilor pentru cele cca. 16 unități ecologice, ce urmează a fi implementate în municipiul Arad, se ridică la suma de aproximativ 400.000 Euro;
- realizarea unui sistem modern de toalete ecologice (punct comercial cu toalete ecologice incluse), care va fi în întregime gratuit la dispoziție, pentru folosința populației.

### **d) Activități pentru implementarea proiectului public-privat**

Până la finalizarea Studiului de Fezabilitate al prezentului proiect public-privat au fost efectuate următoarele acțiuni:

- întocmirea și aprobarea studiului de fezabilitate pentru proiectul de parteneriat public-privat în vederea amplasării, exploatării și întreținerii unor unități ecologice (Euro-WC-uri) în zonele de interes public din municipiul Arad: Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.72/25.03.2003;
- publicarea anunțului de intenție pentru inițierea proiectului de parteneriat public-privat:

Monitorul Oficial, Partea a VI-a – nr.76/24.04.2003

- transmiterea Documentului atașat la anunțul de intenție la societățile care și-au exprimat intenția de a depune oferte de participare la procedura de selecție a potențialilor investitori:

- SCCOMEX ROM SRL în data de 7.05.2003
- SC TOP SERVICES SRL în data de 12.05.2003

- evaluarea scrisorilor de intenție și numirea comisiei de negociere a condițiilor de realizare a proiectului de parteneriat public-privat "Achiziționarea, instalarea, exploatarea și întreținerea unor unități ecologice (Euro-WC-uri) în municipiul Arad", aprobate prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.251/28.08.2003;

- încheierea acordurilor de proiect cu investitorii selecționați :

- în data de 8.09.2003 cu SC TOP SERVICES SRL;
- în data de 9.09.2003 cu societatea comercială SC COMEX ROM SRL,

- întocmirea documentației pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru amplasamentele stabilite de Serviciul Public „Administrația Patrimoniului Local” Arad: cererea nr. 18.299/16.09.2003, înregistrată la Primăria Municipiului Arad.

## **III. Premise de bază și riscuri**

### **a) Prezentarea premiselor de bază luate în calcul la demonstrarea fezabilității**

Serviciul Public „Administrația Patrimoniului Local” a analizat în mod detaliat ofertele primite din partea celor 2(doi) investitori interesați pentru implementarea proiectului de "Achiziționare, instalare, exploatare și întreținere a unor unități ecologice (Euro-WC-uri) în municipiul Arad", respectiv societățile comerciale:

1. SC COMEX ROM SRL - "ECO TOILET SERVICE" – București,
2. SC. TOP SERVICES SRL Voluntari, jud. Ilfov.

### **b) Identificarea elementelor de flexibilitate ale proiectului public-privat în raport cu elementele de risc identificate și modul de distribuire a acestor riscuri**

Pentru implementarea proiectului de parteneriat public-privat trebuie luate în considerare și potențiale riscuri de proiect.

Alocarea acestor riscuri, precum și distribuția fiecărui risc major între parteneri este prezentată în Anexa 1.

**MATRICEA DE REPARTIȚIE A RISCURILOR DE PROIECT**

Categoria de risc	Descriere	Consecințe	Eliminare	Alocare propusă
<b>Riscuri de amplasament</b>				
Structură existentă (modernizări)	Structurile existente sunt adecvate	Majorarea costurilor și timpului necesar pentru realizarea proiectului. <u>(Nu este cazul)</u>	Investitorul o va transfera constructorului care se poate baza pe rapoarte de expertiză tehnică în faza de proiect. <u>(Nu este cazul)</u>	Investitor.
Condiții de amplasament	Condiții de sol normal	Majorarea costurilor și timpului necesar pentru realizarea proiectului. <u>(Nu este cazul)</u>	Investitorul o va transfera constructorului care se poate baza pe rapoarte de expertiză tehnică în faza de proiect. <u>(Nu este cazul)</u>	Investitorul și Autoritatea Publică, în cuantumuri stabilite la negociere.
Aprobări	Nu pot fi obținute toate aprobările necesare sau pot fi obținute cu condiționări neașteptate.	Întârzieri în începerea proiectului sau finalizarea lui și creșterea costului proiectului.	Înainte de începerea proiectului, autoritatea publică face o investigație în detaliu a aprobărilor necesare și a investigației de mediu.	Investitorul până la o limită rezonabilă negociată peste care costurile suplimentare cad în sarcina autorității publice.
Titlul de proprietate	Terenurile aparțin domeniului public.	Fără majorări de costuri	Verificarea registrelor cadastrale și luarea măsurilor necesare pentru rezervarea terenurilor necesare proiectului. <u>Nu este cazul</u>	Autoritatea publică. Aceasta cunoaște mai bine procedurile și are atribuții speciale de achiziție oferite prin lege.
Mediu (1)	Amplasamentele pentru proiect nu prezintă un grad de contaminare necunoscut.	Majorarea costurilor și timpului necesar pentru realizarea proiectului.	Angajarea de experți pentru investigație și stabilirea măsurilor de minimizare a costurilor și evitarea întârzierilor.	Investitorul. În funcție de natura și costul decontaminării autoritatea publică își poate asuma o parte din acest risc generat pe proprietățile puse la dispoziția proiectului.
Mediu (2)	Risc ca pe parcursul implementării proiectului să se producă contaminări ale proprietăților adiacente cu	Costuri de decontaminare.	Autoritatea publică răspunde de activitățile desfășurate pe terenurile sale și controlează procesul de supraveghere a poluării și de penalizare a poluatorului.	Autoritatea publică până la finalizarea investiției. De la punerea în exploatare a investiției riscul se transferă

	efect asupra proprietăților proiectului.			investitorului.
Disponibilitatea amplasamentului	Risc ca accesul la un amplasament să nu poată fi negociat cu proprietarul. <u>Nu este cazul</u>	Întârziere în implementare și majorare de costuri. <u>Nu este cazul</u>	Investitorul este obligat să-și ia toate măsurile necesare pentru asigurarea accesului la amplasamentele proiectului.	Investitorul.
Riscuri de proiectare, construcție și recepție a lucrărilor proiectului				
Proiectare	Riscul ca proiectul facilității să nu poată permite asigurarea furnizării serviciilor la costul anticipat. <u>Nu este cazul</u>	Creștere pe termen lung a costurilor suplimentare sau imposibilitatea asigurării serviciilor pe termen lung.	Investitorul prin proiectant care poartă responsabilitatea proiectării.	Investitorul cu excepția cazurilor în care autoritatea publică a dispus modificări în proiect.
Construcție	Riscul de apariție a unui eveniment pe durata construcției, eveniment care conduce la imposibilitatea finalizării acesteia în timp și la costul estimat.	Întârziere în implementare și majorare de costuri.	Investitorul, în general, va intra într-un contract cu durată și valoare fixe. Constructorul trebuie să aibă resursele și capacitatea tehnică de a se încadra în condițiile de execuție.	Investitorul.
Recepție investiție	Riscul este atât fizic cât și operațional și se referă la întârzierea efectuării recepției investiției.	Consecințe pentru ambii parteneri. Pentru investitor și finanțatorii săi venituri întârziate și profituri pierdute. Pentru autoritatea publică întârzierea începerii furnizării serviciilor cerute.	Autoritatea publică nu va efectua nici un fel de plată până la recepția investiției și începerea furnizării serviciilor cerute.	Investitorul. Autoritatea publică se poate obliga să coopereze și să faciliteze prezența promptă a reprezentanților săi la procedurile de recepție.
Finanțator și finanțare.				
Dobânzi pe parcursul investiției	Riscul ca dobânzile aplicabile să se schimbe modificând parametrii financiari ai ofertei.	Creșterea - scăderea costurilor proiectului.	În contractul de parteneriat public-privat pot fi incluse prevederi cu privire la acest risc.	Investitorul.
Finanțator incapabil	Riscul ca investitorul să devină insolubil sau să fie dovedit ca fiind necorespunzător sau furnizarea serviciilor să necesite o finanțare mai	Nerealizarea serviciilor cerute de autoritatea publică și pierderi pentru participanții la investiție.	O corectă și aprofundată analiză a resurselor financiare prezentate de investitor(angajamentele finanțatorului). Garantarea de către investitor a realizării investiției(Garanție bancară de bună execuție).	Autoritatea publică.

	mare decât cea estimată de investitor.			
Finanțare indisponibilă	Riscul ca investitorul să nu poată asigura resursele financiare și de capital atunci când trebuie și în cantități suficiente.	Lipsa finanțării pentru continuarea sau finalizarea investiției.	Autoritatea publică va analiza cu mare atenție angajamentele financiare ale investitorului și concordanța cu programarea investiției.	Investitorul.
Modificări de taxe	Riscul ca pe parcursul proiectului regimul de impozitare general să se schimbe în defavoarea investitorului.	Impact negativ asupra veniturilor financiare ale investitorului.	Veniturile investitorului trebuie să permită acoperirea diferențelor nefavorabile, până la un cantum stabilit între părți prin contract. Peste acest cantum, diferența va fi suportată de autoritatea publică, din surse legal constituite cu această destinație.	Investitorul și Autoritatea publică.
Finanțare suplimentară	Datorită schimbărilor de legislație, de politică sau de altă natură necesită finanțări suplimentare pentru reconstrucție, modificare, reechipare, etc.	Investitorul nu poate suporta financiar consecințele schimbărilor.	Investitorul va acoperi întreaga refinanțare din resursele disponibile, precum și de la terți.	Investitorul
Profituri de refinanțare	Finalizarea investiției se face la un cost mai mic decât cel inițial.	Schimbare profitabilă în finanțarea proiectului.	Autoritatea publică trebuie să se asigure că investitorul nu poate profita exclusiv de acest risc favorabil.	Investitorul. Autoritatea publică va participa limitat la aceasta (în special la reducerea angajamentelor proprii și eventual la profit).
Operare				
Resurse la intrare	Riscul ca resursele necesare să coste mai mult decât s-a anticipat sau nu au o calitate corespunzătoare sau sunt indisponibile în cantitățile necesare.	Creșteri de cost și în unele cazuri efecte negative asupra calității serviciilor furnizate.	Investitorul poate gestiona riscul prin contracte de furnizare pe termen lung cu clauze specifice privind asigurarea calității furniturilor. În parte aceasta poate fi rezolvată și din faza de proiectare.	Investitorul.
Întreținere și reparare	Calitatea proiectării și/sau a lucrărilor să fie necorespunzătoare având ca	Creșterea costului cu efecte negative asupra serviciilor furnizate.	Investitorul poate gestiona riscul prin contracte pe termen lung corespunzător calificării și având	Investitorul.

	rezultat creșterea peste anticipări a costurilor de întreținere și reparații.		capacități materiale și resurse suficiente.	
Schimbarea cerințelor autorității publice în afara limitelor agreeate prin contract	Autoritatea publică schimbă cerințele după semnarea contractului.	Schimbarea cerințelor pe timpul realizării investiției conduce la modificarea proiectului iar după recepție la creșterea costurilor de capital.	Autoritatea publică poate defini cât mai exact cerințele sale încă din faza de pregătire a proiectului.	Autoritatea publică.
Operare	Riscul ca operatorul să nu corespundă financiar sau să nu poată furniza serviciile conform contractului.	Imposibilitatea furnizării serviciului.	Autoritatea publică examinează în detaliu capacitatea investitorului și a fiecărui membru al asociației.	Investitorul este responsabil în totalitate cu îndeplinirea clauzelor contractului de parteneriat public-privat privind condițiile de operare.
Soluții tehnice vechi sau inadecvate	Riscul ca soluțiile tehnice propuse să nu fie corespunzătoare tehnologic pentru a asigura realizarea proiectului.	Venitul investitorului scade sub datele de închidere financiară a proiectului având ca rezultat pierderi. Autoritatea publică nu primește serviciile cerute.	Investitorul poate negocia cu autoritatea publică resurse de rezervă pentru acoperirea eventualelor dezvoltări tehnologice. Limita resurselor de rezerva ce pot fi negociate de investitor va fi stabilită prin decizia autorității publice.	Investitorul cu excepția cazurilor în care contractul de parteneriat public-privat prevede rezerve pentru astfel de cazuri.
<b>Piață</b>				
Înrăutățirea condițiilor economice generale	Riscul reducerii cererii pentru serviciile contractate.	Venituri sub proiecții.	Investitorul va încerca să negocieze condiții contractuale care să-i asigure condițiile de acoperire a riscului.	Investitorul cu excepția cazurilor în care autoritatea publică acceptă prin contract plăți suplimentare.
Schimbări competitive	Riscul ca o altă investiție deja existentă să fie extinsă/ schimbată sau să fie retarifată astfel încât competiția pentru facilitare să crească.	Consecințe asupra veniturilor.	Investitorul va încerca să redreseze financiar împotriva schimbărilor ce afectează în mod discriminatoriu proiectul, determinate de competiția autorității publice (existentă sau nouă).	Investitorul, cu excepția cazului în care autoritatea publică repară schimbările discriminatorii
Competiție	Riscul apariției pe piață a competitorilor în furnizarea serviciilor proiectului.	Venituri sub proiecții datorate necesității reducerii prețurilor și/sau	Investitorul trebuie să analizeze cu atenție condițiile de piață. Autoritatea publică trebuie să se abțină de la măsuri care afectează	Investitorul cu excepția cazurilor în care autoritatea publică se angajează să

		reducerea cererii datorită concurenței.	piața.	compenseze pierderile investitorului.
Schimbări demografice	O schimbare demografică sau socio-economică afectează cererea pentru serviciul contractat. <u>Nu este cazul</u>		Investitorul are datoria să prevadă în calculele sale eventuale modificări de venituri.	Investitorul
Inflația	Valoarea plăților în timp este diminuată de inflație.	Diminuarea în termeni reali a veniturilor din proiect.	Investitorul va căuta un mecanism corespunzător pentru compensarea inflației. Autoritatea publică va avea grijă ca investitorul să nu beneficieze de supracompensări sau să beneficieze de plăți duble.	Investitorul își asumă riscul pentru metodologia de indexare. Autoritatea publică participă în limita indexării convenite.
<b>Risc legal și de politică a autorității publice</b>				
Retragerea sprijinului complementar	Dacă facilitatea se bazează pe un sprijin complementar autoritatea publică va retrage acest sprijin afectând negativ proiectul.	Consecințe asupra veniturilor.	Investitorul va încerca să redreseze financiar proiectul după schimbările ce afectează în mod discriminatoriu proiectul, în special în cazul proiectelor în care utilizatorul plătește, unde veniturile sunt direct afectate.	Autoritatea publică dacă schimbarea discriminează proiectul.
Schimbări legislative/ de politică (1)	Riscul schimbărilor legislative și al politicii autorității publice care nu pot fi anticipate la semnarea contractului și care sunt adresate direct, specific și exclusiv proiectului ceea ce conduce la costuri de capital sau operaționale suplimentare din partea investitorului.	O creștere semnificativă în costurile operaționale ale investitorului și/sau necesitatea de a efectua cheltuieli de capital pentru a putea răspunde acestor schimbări.	Autoritatea publică poate să reducă răspunderea pentru astfel de schimbări prin monitorizarea și limitarea (acolo unde este cazul) schimbărilor care ar putea avea astfel de efecte sau consecințe asupra proiectului. Investitorul va realiza schimbările în așa manieră încât efectul financiar asupra autorității publice să fie minimizat.	Autoritatea publică deși părțile pot să împartă consecințele creșterii costurilor de capital într-un mod acceptat, de exemplu, investitorul poate acoperi un procent din aceste costuri, până la o anumită limită, după care vor fi acoperite de către autoritatea publică.
Schimbări legislative/ de politică (2)	Schimbare în legislație sau politica autorității publice care nu poate fi anticipată la semnarea contractului, care este generală (nu specifică proiectului) în aplicarea sa și	O creștere semnificativă în costurile operaționale ale investitorului și/sau necesitatea de a efectua cheltuieli de capital pentru a putea răspunde acestor	Autoritatea publică poate diminua riscurile prin excluderea schimbărilor ca cele legate de taxe sau cele pentru care investitorul este compensat pe baza unei ajustări cu Indicele Prețurilor de Consum și numai în baza unei "sume semnificative" preagreate.	Autoritatea publică deși părțile pot să împartă consecințele creșterii costurilor de capital într-un mod acceptat, de exemplu, investitorul poate acoperi



	care determină o creștere a costurilor de capital și/sau consecințe substanțiale asupra costului operațional din partea investitorului.	schimbări sau acesta este obligat să efectueze o creștere prestabilită a costurilor operaționale pentru a se adapta schimbărilor.		un procent din aceste costuri, până la o anumită limită, după care vor fi acoperite de către autoritatea publică.
Reglementarea	Existența unui cadru statutar de reglementări care vor afecta investitorul.	Efect asupra costurilor și veniturilor.	Investitorul evaluează sistemul de reglementări și ia măsurile necesare.	Investitorul.
<b>Activele proiectului</b>				
Depreciere tehnică	Riscul ca deprecierea tehnică să fie mai mare decât cea prevăzută.	Creșterea costurilor de re tehnologizare.	Investitorul ia măsurile pentru evitare.	Investitorul.
<b>Forță majoră</b>				
Forță majoră	Riscul ca forța majoră, astfel cum este definită prin lege, să împiedice realizarea contractului.	Pierderea sau avariarea activelor proiectului și pierderea posibilității ca investitorul să obțină venituri.	Investitorul ia măsuri de asigurare a activelor proiectului și urmărește repararea sau înlocuirea în cel mai scurt timp posibil.	Investitorul își asumă riscul de pierdere-avariere a activelor proiectului și riscul de pierdere financiară. Autoritatea publică asigură continuarea serviciului prin măsuri alternative finanțate pe risc propriu sau pe baza redirectionării plăților în cadrul serviciului inițial.
<b>Profitabilitatea proiectului</b>				
Proiectul se dovedește mai profitabil decât previziunile realizate inițial.	Riscul ca balanța venituri-cheltuieli să difere semnificativ față de previziuni.	Supraprofituri în favoarea investitorului.	Autoritatea publică trebuie să includă mecanisme de repartizare echitabilă a profiturilor obținute peste limita luată în calcul la stabilirea proiecțiilor financiare.	Autoritatea publică

#### **IV. Implementarea proiectului public-privat**

##### **a) Descrierea elementelor corporale și necorporale pentru realizarea proiectului public-privat**

- Investițiile ce urmează a fi efectuate în municipiul Arad de către partenerul privat constau în :
  - achiziționarea, amplasarea, instalarea și dotarea unităților ecologice cu elemente ce contribuie la

- asigurarea unor servicii de utilitate publică la standarde europene;
- asigurarea întreținerii și a materialelor consumabile în mod permanent
- Serviciile asigurate de partenerul privat(Investitor)
  - serviciul de instalare, exploatare, întreținere a unităților Euro-WC-uri
  - serviciul de publicitate aferent suprafețelor exterioare disponibile în cadrul unităților ecologice
  - acest serviciu va fi prestat, în principal pentru interesele proprii, dar vor fi asigurate și spații de publicitate prestate pentru autoritatea publică locală.
  - serviciul de vidanjare și transport al reziduurilor ce rezultă în urma exploatării unităților ecologice;
- Pentru încheierea contractului de parteneriat public-privat, Investitorul își va asuma următoarele obligații :
  - Gratuitatea serviciilor, inclusiv întreținerea și curățenia toaletelor;
  - Dotarea cu unități ecologice(Euro-WC-uri) și instalarea lor prin investiția proprie a partenerului privat pentru locațiile permanente stabilite;
  - Dotarea cu cabine simple - Euro-WC-uri, pentru locații ocazionale(piețe, târguri, manifestări publice);
  - Asigurarea pazei în mod permanent a toaletelor ecologice, pe cheltuială proprie;
  - Achitarea contravalorii energiei electrice consumate în cadrul unităților ecologice;
  - Achitarea contravalorii manoperei pentru ridicarea reziduurilor și transportul acestora la Stația de epurare din Calea Bodroghului FN.

Administrația Patrimoniului Local Arad pune la dispoziție, cu titlu gratuit și libere de orice sarcini, locațiile necesare amplasării unităților ecologice.

Prin încheierea unui contract de parteneriat public – privat, în sensul celor menționate mai sus, investitorul privat va achita la bugetul local toate taxele de autorizare, conform legislației în vigoare, inclusiv cele prevăzute pentru tipul de publicitate prestat.

Administrația publică locală va beneficia, în cadrul fiecărei unități ecologice, de un spațiu propriu pentru publicitate și informare, pe latura frontală a unității ecologice, în suprafață de minim 1,75 m<sup>2</sup>.

## **b) Procedurile organizaționale și de implementare**

- Implementarea proiectului
  - Responsabilități ale Administrației Patrimoniului Local Arad
    - delimitarea terenurilor și a amplasamentelor necesare realizării proiectului public-privat, în baza documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobată potrivit legii;
    - numirea și aprobarea comisiei de negociere a condițiilor de realizare a proiectului public-privat;
    - întocmirea studiului de fezabilitate și aprobarea acestuia potrivit legii;
    - întocmirea graficului de implementare a proiectului;
    - asigurarea condițiilor necesare pentru dezvoltarea ulterioară a proiectului, cu acordul partenerului privat.
  - Responsabilități ale partenerului-privat
    - întocmirea proiectelor tehnice și obținerea autorizațiilor de construire pentru locațiile stabilite ;
    - respectarea documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, a studiului de fezabilitate și a proiectelor tehnice;
    - îndeplinirea angajamentelor asumate conform cerințelor proiectului public-privat;

- asigurarea măsurilor necesare pentru protecția mediului înconjurător;

o Eficiența, siguranța și abordabilitatea standardelor propuse pentru proiectul public-privat

În prezent, în România, amplasarea și dotarea grupurilor sanitare publice și aferente diverselor activități sunt supuse următoarelor reglementări:

- Ordinul Ministerului Sănătății nr.1957/1995 privind aprobarea " Normelor de medicina muncii "
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.981/1994, privind aprobarea " Normelor de igienă privind mediul de viață al populației ";
- Normă a Ministerului Sănătății din 23.06.1997, privind igiena și mediul de viață al populației.

Euro-WC-urile vor fi realizate și dotate după recomandările europene în vigoare: Certificat DIN EN ISO 9001, Certificat de conformitate – managementul în domeniul salubrității, etc.

Apreciem că aplicarea standardelor menționate anterior va asigura atât o bună eficiență, cât și siguranța activităților ce stau la baza prezentului de proiect de parteneriat public-privat.

**c) Programul de implementare**

- întocmirea și aprobarea studiului de fezabilitate pentru proiectul de parteneriat public-privat în vederea amplasării, exploatării și întreținerii unor unități ecologice(Euro-WC-uri) în zonele de interes public din municipiul Arad : HCLM Arad nr.72/25.03.2003;

- publicarea anunțului de intenție pentru inițierea proiectului de parteneriat public-privat :

Monitorul Oficial, Partea a VI-a – nr.76/24.04.2003

- transmiterea Documentului atașat la anunțul de intenție la societățile care și-au exprimat intenția de a depune oferte de participare la procedura de selecție a potențialilor investitori :

- COMEX ROM SRL în data de 7.05.2003
- SC TOP SERVICES SRL în data de 12.05.2003

- evaluarea scrisorilor de intenție și numirea comisiei de negociere a condițiilor de realizare a proiectului de parteneriat public-privat "Achiziționarea, instalarea, exploatarea și întreținerea unor unități ecologice(Euro-WC-uri) în municipiul Arad", aprobate prin HCLM Arad nr.251/28.08.2003;

- încheierea acordurilor de proiect cu investitorii selecționați :

- în data de 8.09.2003 cu SC TOP SERVICES SRL
- în data de 9.09.2003 cu COMEX ROM SRL

- finalizarea aspectelor economice .....09.09. – 22.09.2003

- finalizarea aspectelor financiare .....09.09. – 22.09.2003

- stabilirea condițiilor tehnice (inclusiv certificatul de urbanism pentru amplasamentele stabilite de comun acord) .....15.10.2003

- întocmirea documentației pentru eliberarea certificatului de urbanism pentru amplasamentele stabilite de Administrația Patrimoniului Local Arad;

- finalizarea Studiului de fezabilitate de către Administrația Patrimoniului Local.....01.10.2003

- stabilirea cadrului juridic necesar implementării proiectului .....15.10.2003

- negocierile finale ale condițiilor de realizare a contractului de proiect.....2.10.2003 – 27.10.2003

- data limită a încheierii contractului de proiect cu investitorul cel mai bine clasat.....28.11.2003

- data limită de aprobare a contractului de parteneriat public-privat negociat.....16.12.2003

**d) Estimarea de cost pentru fiecare element și componentă din cadrul proiectului public-privat**

În cadrul proiectului public-privat ce urmează a fi realizat, deosebim următoarele costuri :

- costuri ale autorității publice :
  - întocmirea documentației primare necesare pentru inițierea implementării proiectului public-privat, respectiv eliberarea Certificatului de Urbanism pentru amplasamentele stabilite;
  - acordarea în mod gratuit a terenurilor aferente amplasamentelor ce vor fi puse la dispoziție investitorului (cca. 20 mp / locație) pentru o perioadă de 10 ani;
- costuri suportate de partenerul privat (investitorul)
  - achiziția unităților ecologice :
    - Euro-WC-uri cu spații comerciale incluse : minim 16 unități;
  - cheltuieli legate de întocmirea proiectelor tehnice, autorizațiilor de construire, etc.;
  - achitarea taxelor și impozitelor aferente autorizării unităților ecologice, pentru veniturile rezultate din publicitate, exclusiv taxele legate de activitatea de comerț;
  - cheltuieli legate de montarea și funcționarea unităților ecologice;
  - cheltuieli legate de întreținerea interioară și exterioară a unităților ecologice;
  - cheltuieli pentru asigurarea pazei unităților ecologice;
  - cheltuieli pentru energia electrică consumată în cadrul unităților ecologice;
  - cheltuieli cu manopera pentru ridicarea reziduurilor și transportul acestora la Stația de Epurare din Calea Bodroglui FN.

Față de costurile menționate mai sus, Administrația Patrimoniului Local Arad consideră că acestea își regăsesc eficiența prin asigurarea unor servicii gratuite și la standarde ridicate pentru locuitorii municipiului Arad.

**e) Condiții speciale și măsuri colaterale care influențează realizarea proiectului public-privat**

Contractul de parteneriat public-privat va include în mod obligatoriu și măsuri specifice pentru desfășurarea în condiții optime a activității, cât și pentru întreținerea și protecția echipamentelor incluse

în proiectul public-privat.

În principal, aceste măsuri sunt :

- montajul unităților ecologice se va face de către personal autorizat, numai în baza autorizațiilor de construire emise de Primarul Municipiului Arad;
- se va asigura un stoc permanent de materiale consumabile necesare întreținerii toaletelor ecologice;
- se va asigura curățenia permanentă, atât în interiorul, cât și în jurul modulelor ecologice;

- utilajele de vidanjarie vor respecta cu strictețe traseul de accesibilitate în jurul modulelor ecologice, astfel încât să nu afecteze negativ infrastructura și/sau alte utilități din zona respectivă.

## **V. Factori care asigură sustenabilitatea proiectului public-privat**

### **a) Sprijinul autorității publice, inclusiv modificări ale cadrului legal existent**

- Administrația Patrimoniului Local Arad se obligă să pună la dispoziția partenerului privat, fără nici o taxă, speză sau orice altă obligație pecuniară, pe întreaga durată a contractului, locațiile necesare amplasării unităților ecologice;
- în situația în care vor exista venituri sub proiecții, pe ansamblul activității, Administrația Patrimoniului Local Arad va analiza posibilitatea de a pune la dispoziția partenerului privat, în condițiile legii, alte amplasamente similare, pentru desfășurarea în bune condiții a contractului, cu respectarea asigurării prioritare a serviciului public de folosire a WC-urilor.
- amplasamentele suplimentare față de cele aprobate inițial, se vor stabili în baza certificatelor de urbanism avizate de Comisia de Urbanism din cadrul Consiliului Local al municipiului Arad.

### **b) Condiții operaționale, inclusiv identificarea nivelului tehnologic necesar pentru realizarea și**

#### **operarea proiectului public-privat**

- În mod obligatoriu, calitatea proiectării, a lucrărilor executate și a echipamentelor furnizate de către partenerul privat vor fi garantate cu certificate de calitate ISO, în conformitate cu standardele europene.
- În cazul în care Administrația Patrimoniului Local Arad, intenționează să modifice anumite cerințe în afara limitelor agreeate prin contract, aceasta își va asuma integral toate costurile financiare modificării proiectului Investitorului.

### **c) Aspecte de mediu**

Având în vedere că amplasarea pe locații a modulelor ecologice nu necesită racordare la

sistemul de canalizare și apă a orașului, ci doar la rețeaua de curent electric, riscul de contaminare sau deteriorare a mediului este practic nul.

Cabinele ecologice(Euro-WC-urile) vor fi construite în totalitate din materiale ecologice, rezistente la

spălare, ușor de curățat și întreținut, conformă cu normele sanitare în vigoare.

În cazul încheierii unui contract de parteneriat public-privat se vor prezenta, ca parte integrantă

din contract, avizele sanitar-veterinare, autorizația de mediu, de prevenire și stingere a incendiilor și de

protecția muncii.

Partenerul privat va respecta următoarele :

- Hotărârea Guvernului nr.127/1994, modificată prin Hotărârea Guvernului nr. 254/1995 privind stabilirea și constatarea unor contravenții la normele pentru protecția mediului înconjurător;
- Ordinul nr.117/28.02.2002 privind procedurile de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, construcție, amenajare și reglementare sanitară a funcționării obiectivelor;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

**d) Aspecte sociale și de ocupare a forței de muncă**

- Identificarea grupurilor sociale afectate negativ și pozitiv de realizarea proiectului public-privat

Atât comunitatea locală, cât și cetățenii aflați în tranzit prin municipiul Arad, vor beneficia, în egală măsură, de serviciile asigurate prin funcționarea permanentă a acestor unități ecologice, respectiv :

- asigurarea unor servicii de utilitate publică la standarde europene;
- menținerea unei stări optime de salubritate, protejarea mediului ambiant și a sănătății utilizatorilor;
- asigurarea unei educații civice a cetățenilor, ca un prim pas spre apropierea societății românești de standardele de igienă și salubritate occidentale, raportate la aglomerațiile urbane;
- asigurarea igienei și a confortului fizic al cetățenilor în zona de desfășurare a unor târguri, manifestații sportive, etc. organizate ocazional.

Prin implementarea acestui proiect, există însă și posibilitatea afectării negative a unor grupuri sociale restrânse. Astfel, prin amplasarea modulelor ecologice cu spații comerciale se va crea o concurență în plus pentru comercianții deja existenți în zonele respective.

Costul pierderilor la nivel de grupuri sociale și modalitățile de acoperire a acestora  
Eventualele pierderi înregistrate de comercianții deja existenți în zona de amplasare a unităților ecologice vor putea fi compensate fie prin îmbunătățirea serviciilor oferite, fie chiar prin schimbarea locațiilor spațiilor comerciale deținute.

Analiza impactului asupra structurii și ocupării forței de muncă

Apreciem că, prin implementarea proiectului public-privat vor fi create aproximativ 50 de noi locuri de muncă, structurate pe un număr de cca. (3)trei meserii.

**e) Analiza pieței privind cererea pentru serviciile care vor fi furnizate de proiectul public-privat**

Având în vedere că, la ora actuală, unitățile ecologice reprezintă o noutate, dar și o mare necesitate pentru municipiul Arad, apreciem că cererea pentru serviciile care urmează a fi realizate prin

implementarea prezentului proiect este mai mult decât suficientă.

Prin urmare, considerăm că, pentru acoperirea investiției globale efectuate de Investitor, veniturile proiectate se vor realiza.

**f) Analiza economico-financiară a proiectului public-privat, inclusiv calculul veniturilor și al cheltuielilor prognozate pentru întreaga perioadă a proiectului, precum și închiderea financiară a proiectului**

Folosirea toaletelor ecologice de către cetățeni este gratuită.

Pentru fiecare locație suprafața alocată este de cca.20 mp.

Astfel, dacă s-ar aplica taxa de ocupare temporară a domeniului public, aprobată prin HCLM nr.343/2002, în valoare de 9.200 lei /mp/zi, pentru toate locațiile s-ar obține un venit la nivelul bugetului local de :

$$9.200\text{lei} \times 20 \text{ mp} \times 365 \text{ zile} \times 16 \text{ locații} = 1.074.560.000 \text{ lei}$$

Aceste venituri nu sunt garantate, deoarece nu au fost înregistrate oferte pentru desfășurarea de activități comerciale sau de prestări servicii.

Prin amplasarea modulelor ecologice cu spații comerciale incluse în locațiile prevăzute, se creează un vad comercial, dar și posibilitatea de a se expune diferite materiale sau panouri publicitare.

- Calculul profitului estimat pentru Investitor
  - veniturile estimate din activitatea comercială desfășurată în cadrul fiecărui modul ecologic, respectiv vânzarea de produse alimentare și nealimentare ambalate, vor fi:

15.000.000 lei/zi x 365 zile = 5.475.000 mii lei

Cu un adaos comercial de 15%, ar rezulta venituri brute de 821.250 mii lei.

Având în vedere, cheltuielile cu personalul, cheltuielile cu materialele, altele decât cele cu contravaloarea mărfurilor, precum și diferite taxe și impozite ce reprezintă un cuantum de cca. 70% din veniturile brute, ar rezulta un profit anual de :

246.375.000 lei / modul ecologic x 16 module = **3.942.000 mii lei**

- venituri estimate din publicitate :

cca. 10.000 mii lei /modul x 16 module = **160.000.000 lei**

---

TOTAL PROFIT ANUAL = **4.102.000 mii lei**

- Perioada de recuperare a investiției

Luând în considerare un angajament financiar de cca.400.000 mii Euro, rezultă un termen de recuperare a investiției de cca. 5 ani.

## **VI. Măsurile de monitorizare a realizării și funcționării proiectului public-**

**privat**

legată de

Administrația Patrimoniului Local Arad va monitoriza întreaga activitate

implementarea și funcționarea prezentului proiect de parteneriat public-privat.

## **VII. Concluzii și propuneri**

Delimitarea primelor 16 amplasamente, dintr-un total de maxim 32, necesare pentru realizarea proiectului se va face în baza Certificatului de urbanism nr. 2283/15.10.2003, aprobat de Primarul Municipiului Arad (conform anexei la Certificatul de urbanism alăturat).

Investitorul va prezenta o scrisoare bancară de bună execuție, conform modelului din Anexa 2.

La finalizarea contractului de proiect, Investitorul transferă, cu titlu gratuit, bunul public

autorității publice, în bună stare, exploatabil și liber de orice sarcină sau obligație.

Contractul de parteneriat public-privat va fi negociat în baza prezentului Studiu de Fezabilitate, a Acordului de proiect încheiat și a Scrisorilor de intenție transmise de investitorul privat Administrației Patrimoniului Local Arad.

Contractul de parteneriat public-privat, în formă negociată, va fi supus spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Arad.

## **VIII. Indicatori tehnico-economici**

Anexe tehnice ale proiectului public-privat:

- Încadrarea zonală a proiectului public-privat

Terenurile de amplasament al unităților ecologice sunt situate în intravilanul municipiului Arad, în zone de mare aglomerație urbană, în conformitate cu planurile de situație aferente documentației de urbanism.

- Analiza comparativă a tuturor alternativelor identificate pentru realizarea proiectului public-privat și justificarea alternativei propuse pentru realizarea proiectului

Față de tipurile de contract de parteneriat public-privat specificate în legislația în vigoare

Administrația Patrimoniului Local Arad va analiza orice variantă compatibilă a unui

contract, care să asigure o desfășurare optimă a serviciilor prestate de investitorul selecționat.

- Proiectul tehnic, în detaliu  
Numărul minim de locații permanente pentru amplasarea unităților ecologice : 16  
Numărul maxim de locații preconizate : 32  
Pentru locațiile temporare se vor amplasa doar cabine ecologice simple(Euro-WC-uri), fără spații comerciale incluse.

- Caracteristici tehnice ale unei unități ecologice

Unitatea ecologică este formată din *două cabine de toaletă și un punct comercial*.

Unitățile ecologice nu necesită racordare la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare, amplasamentul lor putându-se face la cererea beneficiarului.

Unitățile ecologice vor fi racordate la instalația de alimentare cu energie electrică, pentru a se asigura :

- funcționarea în condiții normale și pe timpul anotimpului rece prin prevenirea înghețului reziduurilor (cu ajutorul unei rezistențe specifice);
- iluminatul pe timp de noapte(interior și exterior);
- funcționarea instalației de climatizare;
- funcționarea sistemelor de protecție;

Alte caracteristici :

- Suprafața de teren ocupată de o unitate ecologică împreună cu spațiul comercial : cca. 20 mp;
- Sistem propriu de autocurățire;
- Posibilitatea de spălare a mâinilor după folosirea toaletei cu săpun lichid sau pastă;
- Podea antiderapantă, cuier, prosop hârtie, etc.
- Numărul minim de folosiri estimat/an : cca. 20.000/unitate ecologică

- Stabilirea relațiilor dintre autoritatea publică și investitor

Administrația Patrimoniului Local Arad este obligată să păstreze atât confidențialitatea, cât și imparțialitatea informațiilor ce au legătură directă sau indirectă cu proiectul public-privat sau cu activitatea autorității publice.

**DIRECTOR EXECUTIV  
EXECUTIV**

**DIRECTOR**

**ADJ.**

**ing. Teodor Marian  
Dugășescu**

**ing. Marin**

**DIRECTOR EXECUTIV  
JURIDIC**

**CONSILIER**

**ADJ.**

**ec. Ioan Danciu  
Sorin Contraș  
Anexa 2 - Model -**

**jr.**

SCRISOARE DE GARANȚIE BANCARĂ DE BUNĂ EXECUȚIE

Către .....  
(denumirea autorității publice și adresa completă)

Cu privire la contractul de parteneriat public-privat .....,



(denumirea

contractului)

încheiat între ....., în calitate de contractant, și

....., în calitate de autoritate publică, ne obligăm prin prezenta să plătim în favoarea autorității publice, până la concurența sumei de ..... reprezentând .....% din valoarea contractului respectiv, orice sumă cerută de aceasta la prima sa cerere însoțită de o declarație cu privire la neîndeplinirea obligațiilor ce revin Investitorului, astfel cum sunt acestea prevăzute în contractul de parteneriat public-privat mai sus menționat. Plata se va face în termenul menționat în cerere, fără nici o altă formalitate suplimentară din partea Investitorului sau a autorității publice.

Prezenta garanție este valabilă până la data de ..... .

În cazul în care părțile contractante sunt de acord să prelungească perioada de valabilitate a garanției sau să modifice unele prevederi contractuale care au efecte asupra angajamentului băncii, se va obține acordul nostru prealabil; în caz contrar prezenta scrisoare de garanție își pierde valabilitatea.

Parafată de Banca ..... în ziua ..... luna ..... anul .....

(semnătura autorizată)