

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea - prin licitație publică deschisă – al unui spațiu construit disponibil, situat în interiorul clădirii Bazei de Inot și Recreere Sf.Gheorghe, destinat pentru implantarea unei unități de prestări servicii

Prezentul Studiu abordează posibilitățile și oportunitatea punerii în valoare, prin concesionare, al unui spațiu construit disponibil, necompartimentat și nefinisat interior, situat la etajul I a clădirii Bazei de Inot și Recreere Sf.Gheorghe

### 1.- Descrierea bunului ce urmează să fie concesionat:

Imobilul Bazei de Inot și Recreere Sf.Gheorghe este situat în str. Lunca Oltului, f.n. din Sf.Gheorghe. Spațiul construit disponibil în suprafață totală de 175 m<sup>2</sup> (din care 137 m<sup>2</sup> de folosință exclusivă și spațiul aferent în suprafață de 38 m<sup>2</sup> de folosință comună) este situat la etajul I a clădirii. Spațiul de folosință exclusivă are acces direct la parter, prin casa scării.

Din punct de vedere constructiv spațiul oferit spre concesionare este închis, necompartimentat și nefinisat. Este identificat prin "Compartimentul funcțional II", nr. top. nou 1646/1/1/II – 1646/2/1/II – 1648/1/1/II – 1650/4/II – 1651/2/II.

Executând lucrările interioare de construcții, finisaj și de instalații – prin grija, riscul, răspunderii și cheltuiala viitorului concesionar –, spațiul de folosință exclusivă va putea fi compartimentat, amenajat și dotat corespunzător desfășurării unor activități de prestări servicii cu caracter neindustrial.

Astfel, se propune implementarea unei unități de prestări servicii, cu activități prevăzute în cod CAEN 9302 (coafură și alte activități de înfrumusețare), CAEN 9304 (activități de întreținere corporală), CAEN 9261 (alte activități recreative) și CAEN 9272 (activități ale bazelor sportive), activități compatibile cu caracterul actual, dominant a Bazei de Inot și Recreere.

Spațiul construit disponibil este racordat la instalații de apă potabilă, de canalizare menajeră, de instalații electrice, precum și de încălzire centrală a clădirii (imobilul este dotat cu centrală termică proprie).

Starea tehnică de întreținere: spațiu necompartimentat, tencuială brută, nefinisat; pardoseală din beton nesclivisit (partial); tâmplărie exterioară montată;

### 2.- Agenți economici care pot participa la licitație:

Se propune ca la licitația publică deschisă fără preselectie să participe doar acei agenți economici care au prevăzute în actul lor constitutiv activități clasificate în cod CAEN 9302; CAEN 9304; CAEN 9261 și CAEN 9272, precum care:

- nu sunt în stare de faliment ori lichidare;
- afacerile lor să nu sunt administrate de un judecător sindic;
- activitățile autorizate să nu fie suspendate;
- să nu aibe datorii față de bugetul de stat și față de bugetul local al Municipiului Sf.Gheorghe .

### 3.- Motivele de ordin tehnic, economic, social și de mediu:

Din punct de vedere tehnic: concesionarea spațiului construit disponibil este oportună, deoarece concedentul Consiliul Local al Municipiului Sf.Gheorghe – din lipsă cronică de resurse financiare – nu va putea finanța executarea tuturor lucrărilor de compartimentare, de finisaj, de dotare cu obiecte sanitare, electrice, și de încălzire, nemaivorbind de dotarea acestor spații cu mobilier funcțional adecvat, așa cum lucrările de construcții-montaj și amenajările interioare au fost prevăzute în proiectul tehnico-economic inițial, autorizat a investiției, care să corăspundă concomitent normelor U.E.

Din punct de vedere economic: concesionarea este avantajoasă din punct de vedere economico-financiar atât viitorului concesionar (prin investirea de capital privat, în

condiții de eficiență economică sporită și exploatarea locației pe o perioadă relativ lungă), cât și concedentului (prin realizarea unor venituri suplimentare la bugetul local).

Din punct de vedere social: concesionarea spațiului cu scopul amenajării unei unități de prestări servicii compatibile cu caracterul dominant al B.I.R. contribuie la diversificarea activităților prestate în prezent în locație.

Din punct de vedere al mediului înconjurător: executarea unor lucrări de construcții, montaj și instalații, precum și de finisaj interior și amenajarea spațiului concesionat în mod corespunzător unei unități de prestări servicii la nivelul normelor U.E., asigură funcționarea acestora în condiții reglementate prin legislația în vigoare, astfel încât impactul activității unității asupra mediului înconjurător să fie neînsemnat.

Autorizarea funcționării a unității de prestări servicii din punct de vedere sanitar, a protecției mediului înconjurător și a protecției muncii, precum și din punct de vedere PSI se asigură de către concesionar.

#### 4.- Investițiile necesare în sarcina concesionarului:

Se consideră necesară elaborarea unui proiect tehnico-economic – prin grija și cheltuiala concesionarului –, în care să fie cuprinse toate lucrările de construcții-instalații și montaj, aferente amenajării interioare a spațiului de folosință exclusivă, ținând cont de dispozițiile legale în vigoare care se referă la structură de rezistență a clădirilor, deoarece spațiul situat la etajul I a fost destinat inițial pentru activități de birou.

Proiectul tehnico-economic – avizat de proiectantul inițial a clădirii –, împreună cu avizele, acordurile și aprobările prealabile, conform legislației în vigoare, va trebui să constituie documentația în fază AC, pe baza căreia concesionarul va solicita de la Primăria Municipiului Sf.Gheorghe emiterea Autorizației de construire.

Lucrările de construcții, finisaj, instalații și montaj utilaj, specifice unei unități de prestări servicii vor fi executate și finanțate prin grija și riscul concesionarului.

Deoarece concedentul Consiliul Local al Municipiului Sf.Gheorghe este interesat în mod deosebit în terminarea într-o perioadă cât mai scurtă a lucrărilor de construcții-instalații și montaj – astfel încât ambianța și confortul serviciilor prestate în prezent în clădire (activități de recreere, înotul și sauna) să fie cât mai puțin tulburate de tehnologia lucrărilor de construcții și instalații –, concesionarul ar trebui să fie obligat prin Contractul de concesiune, la darea în folosință a unității de prestări servicii, în interiorul unei perioade de timp de maximum 90 zile, începând de la data demarării lucrărilor de construcții.

#### 5.- Modalitatea de acordare a concesiunii avută în vedere:

În scopul asigurării accesului unui număr cât mai mare de ofertanți-concesionari potențiali, precum și pentru formarea unui preț de piață cât mai real al nivelului redevenței, se propune ca licitația să fie publică deschisă, fără preselectie. La determinarea câștigătorului să se aibe în vedere punctajul obținut, având la bază Criteriile de determinare a ofertei câștigătoare, prezentate în anexă.

#### 6.- Nivelul minim a prețului de concesiune:

Se propune ca prețul de pornire a licitației publice deschise să fie echivalentul în lei a 5 EURO/m<sup>2</sup>/an (fără TVA) în ziua de 31 mai 2007.

#### 7.- Durata estimativă a concesiunii:

Se propune ca durata concesiunii să fie de 20 de ani, începând de la data încheierii Contractului de concesiune, cu posibilitatea de prelungire cu o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială;

#### 8.- Termenele prevăzute pentru realizarea procedurii de concesionare:

Având în vedere termenele intermediare reglementate de Normele metodologice în vigoare, licitația publică deschisă va putea desfășura în luna iulie 2007.

Se propune ca data ședinței de deschidere a plicurilor să se stabilească ulterior, printr-o dispoziție a Primarului Municipiului Sf.Gheorghe.

9.- Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale, și al Statului Major General, privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare:

Nu este cazul.

10.- Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate:

Nu este cazul

X      X      X

In concluzie, se propune Consiliului Local al Municipiului Sf.Gheorghe, administratorul Bazei de Inot și Recreere Sf.Gheorghe, inițierea procedurii de concesionare al spațiului disponibil, necompartimentat și nefinisat, în vederea implantării unei unități de prestări servicii, în conformitate cu procedura reglementată prin prevederile Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 168/2007.