

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE
SERVICIUL ECONOMIC, STUDII ȘI PROGRAME
Nr. EC -/2007

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unui imobil în suprafață de 10.214 mp, situat în Sfântu Gheorghe, pe str. Câmpul Frumos f.nr.

Prezentul STUDIU s-a elaborat în scopul evaluării oportunității atribuirii – prin concesionare – a imobilului în suprafața de 10.214 mp, destinat exploatarei.

Studiul abordează următoarele informații relevante:

- (1) descrierea imobilului propusă pentru concesionare;
- (2) motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu care argumentează oportunitatea concesionării imobilului;
- (3) investițiile concesionarului, necesare pentru exploatarea imobilului;
- (4) modalitatea de concesionare a imobilului;
 - (5) evaluarea nivelului minim a redevenței;
 - (6) durata concesiunii;
- (7) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesionare, precum și alte informații.

(1) Descrierea imobilului propusă pentru concesionare.

Imobilul propus pentru concesionare – parte din teritoriul administrativ al Municipiul Sfântu Gheorghe – este situat pe strada Câmpul Frumos f.nr., aflat la Est, la o distanță de 2,2 km față de limita cea mai apropiată a intravilanului localității Sfântu Gheorghe.

Imobilul se compune din construcții și teren aferent. Construcțiile pe destinație, numărul și valoarea de inventar, precum și clasificarea acestora sunt prezentate în Lista obiectelor funcționale (anexă nr.1/SO).

Conform Certificatului de urbanism nr.566/2007 (anexa nr.2/SO), zona este destinată “unităților agricole”. Imobilul propus pentru concesionare constituie teren intravilan.

Asupra imobilului se arată următoarele informații relevante:

regimul juridic: clădirile cu terenul aferent domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, administrat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe este delimitat prin perimetru.

Imobilul în suprafață totală de 10214 mp se identifică prin C.f. nr.12265 – Sfântu Gheorghe, top nr.1464/1/1 (anexa nr.3/SO).

Asupra bunului nu este instituit regim de zonă protejată, interdicții definitive sau temporare de construcție. Nu este înscris în Lista monumentelor istorice de interes național sau local.

Imobilul este liber de orice sarcină juridică.

regim economic: folosința anterioară a imobilului: activitate economică.

Destinația viitoare stabilită în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă: activitate reglementată prin codurile: CAEN 2010; CAEN 2030; CAEN 2051; CAEN 3611; CAEN 3612; CAEN 3614.

Asupra Municipiului Sfântu Gheorghe, sau zonei în care este situat imobilul oferit spre concesionare, nu sunt instituite reglementări fiscale speciale.

Valoarea imobilului este de 106,781.46 lei.

regim tehnic: Suprafața construită a clădirilor supuse concesionării, suprafața platformelor betonate, suprafața căilor de comunicații interne și suprafața totală a terenului aferent sunt arătate în Lista obiectelor funcționale.

Imobilul este echipat cu utilități: energie electrică.

(2) Motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu, care justifică concesionarea imobilului:

a) din punct de vedere juridic: fiind inclus în domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, concesionarea prin licitație publică deschisă al imobilului este posibilă și avantajoasă atât concedentului cât și viitorului concesionar.

b) din punct de vedere tehnic: concesionarea este avantajoasă deoarece starea tehnică de întreținere actuală – cu executarea unor lucrări specifice de reparații sau de investiții – permite desfășurarea activității de producție

c) din punct de vedere economic: concesionarea este avantajoasă, deoarece activitatea desfășurată în ultimii ani pe locația actuală a fost eficientă din punct de vedere economic și eficace în condițiile pieței concurențiale libere.

d) din punct de vedere financiar: concesionarea imobilului va contribui și la sporirea veniturilor bugetului local prin încasarea redevenței, a impozitelor pe imobil și a altor venituri bugetare.

e) din punct de vedere social: viitoarea unitate de producție va contribui cu siguranță la lărgirea climatului concurențial liber și loial, asigură loc de muncă unui număr de cetățeni cu domiciliu în Municipiul Sfântu Gheorghe.

f) din punct de vedere al mediului înconjurător: organizarea și desfășurarea activității este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei de amplasare. Activitatea va trebui să aibe impact asupra mediului în limitele normelor și normativelor în vigoare care reglementează protecția mediului înconjurător.

(3) Investiții necesare în sarcina concesionarului:

Imobilul se concesionează în stare tehnică de întreținere și pe amplasamentul în care bunurile componente al imobilului se găsesc în prezent.

Concesionarul va trebui să recunoască și să fie de acord că are deplină posibilitate de a se informa în privința stării și amplasamentului bunurilor, precum și în privința concordanței lor cu scopul, ori scopurile în care intenționează să le exploateze în strictă conformare cu prevederile Caietului de sarcini, ale Contractului de concesiune, Drept urmare, concesionarul nu va avea nici un drept de acțiune ulterioară împotriva concedentului în privința stării tehnice de întreținere la momentul concesionării a bunurilor, a condițiilor sau a concordanței cu descrierea acestora, deoarece acesta a dispus de toate posibilitățile de a inspecta și de a investiga bunurile și a convenit să le concesioneze în bloc, “la vedere” pentru o redevență stabilită în urma licitației publice deschise.

Înainte de începerea unor eventuale lucrări de reparații, de amenajări sau de investiții, după caz, concesionarul va trebui să asigure – prin grija, cheltuiala, răspunderea și riscul lui – elaborarea documentațiilor tehnico-economice aferente lucrărilor preconizate (expertizarea clădirii, elaborarea proiectelor tehnice, inclusiv asigurarea avizelor, acordurilor și aprobărilor prealabile de la fiecare operator de serviciu public implicat, în conformitate cu cele impuse de autoritatea locală prin Certificatul de urbanism), ținând cont de reglementările în domeniul construcțiilor de clădiri și amenajării teritoriului.

Concesionarul va trebui să achite redevența începând cu data încheierii între concesionar și concedent al Contractului de concesiune.

(4) Modalitatea de atribuire a concesiunii:

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 Contractul de concesiune să fie atribuit prin licitație publică deschisă, fără preselectie, cu oferte în plic sigilat.

Deasemenea, se propune ca la licitație publică deschisă să participe agenți economici persoane juridice române (cu capital social integral intern), precum și agenți economici și/sau acționari la firmele persoane juridice, cu sedii sociale înregistrate în România (având capital social integral sau parțial extern) și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- în actul constitutiv al ofertantului agent economic sunt înscrise codurile: CAEN 2010; CAEN 2030; CAEN 2051; CAEN 3611; CAEN 3612; CAEN 3614.

- nu are înaintate cereri în scopul reorganizării judiciare, de falimentare ori de lichidare, aflate pe rolul instanțelor judecătorești;
- nu este în stare de reorganizare judiciară, de faliment ori de lichidare;
- afacerile nu sunt administrate de un judecător sindic;
- activitățile, în întreg sau în parte, nu sunt suspendate;
- nu are datorii față de bugetul de stat și/sau față de bugetul local;
- are elaborat Plan de afaceri viabil pe termen mediu și lung pentru dezvoltarea activității în locația concesionată din Sfântu Gheorghe;

(5) Nivelul minim a redevenței concesionării;

Se propune ca cuantumul redevenței minime să fie stabilit la un nivel de 3839,68 lei/imobil/lună, echivalent a 1136 Euro/imobil/lună (in data de 27 sept.2007 cursul este de 3,3839 lei =1 Euro).

Nivelul redevenței va trebui sa constituie baza de pornire a licitației publice deschise.

(6) Durata concesionării:

Se propune ca durata concesionării să fie de 10 de ani, începând de la data încheierii Contractului de concesionare, cu posibilitate de prelungire conform Caietului de sarcini.

(7) Termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesionare:

Tinând cont de termenele intermediare stabilite în Regulamentul de organizare și desfășurare a concesionării, licitația publică deschisă – deschiderea plicurilor sigilate - poate avea loc cursul lunii octombrie 2007.

Se propune ca data deschiderii plicurilor sigilate, precum și constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor să se stabilească printr-o dispoziție de primar.

(8) Alte condiții specifice stabilite în sarcina concesionarului: fără

(9) Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale, și a Statului Major General, privind încadrarea obiectului concesionării în infrastructura sistemului național de apărare:

Nu se consideră necesară obținerea avizului obligatoriu, deoarece în zona imobilului nu există nici o unitate aparținătoare sistemului național de apărare.

Lista obiectelor funcționale (anexa nr.1/SO), Certificatul de urbanism nr.566/2007 (anexa nr.2/SO) și Extrasul de C.f. (anexa nr.3/SO) fac parte integrantă din prezentul Studiul de oportunitate

* * *

Se apreciază că, concesionarea este oportună și avantajoasă atât pentru concedent cât și pentru concesionar, fapt pentru care propunem onoraturii Consiliu Local al Municipiului Sfântu Gheorghe – administratorul imobilului – aprobarea prezentului Studiu, respectiv demararea procedurii de concesionare, prin licitație publică deschisă, fără preselectie și cu oferte exprimate în plic sigilat, al imobilului în suprafață de 10.214 mp, domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe.