

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE

SERVICIUL ECONOMIC, STUDII ȘI PROGRAME

Nr. EC 1246/2007

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unui imobil în suprafață de 15.227 mp, situat pe str. Câmpul Frumos nr.5 Sfântu Gheorghe

Prezentul STUDIU s-a elaborat în scopul evaluării oportunității atribuirii – prin concesionare – a imobilului în suprafața de 15.227 mp, destinat desfășurării unor activități economice, compatibile zonei în care este situat.

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 constituie parte din teritoriul administrativ al Municipiul Sfântu Gheorghe (din UTR 49-TRUP A8 Sfântu Gheorghe), – are suprafață de 15.227 mp și este situat pe strada Câmpul Frumos, nr.5, aflat la Est, la o distanță de 1,4 km față de limita cea mai apropiată a intravilanului localității Sfântu Gheorghe.

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

Asupra imobilului se arată următoarele informații relevante:

regimul juridic: terenul cu construcții – domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, administrat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe – este dezmembrat; este delimitat prin perimetru constructibil propriu;

Imobilul în suprafață totală de 15.227 mp se identifică prin C.f. nr. 21.618 – Sfântu Gheorghe, cu nr. cad. 9.644.

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

Imobilul este liber de orice sarcină.

Regim economic: folosința anterioară: activități economice reglementate prin cod CAEN1511 – “Productia si conservarea cărnii” și cod CAEN 1513 – “Prepararea produselor din carne”;

Destinația viitoare, stabilită în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă: activități reglementate prin cod CAEN 1511 și cod CAEN 1513 sau alte activități economice, compatibile zonei în care imobilul este situat.

Conform evaluării, valoarea de inventar al imobilului este de 209.348,55 lei.

Regim tehnic: Suprafața construită a clădirilor supuse concesionării, suprafața terenului aferent sunt arătate în “Lista obiectelor funcționale”, *anexa nr.1/SO/CS*.

Utilitățile ce traversează terenul concesionat nu constituie obiectul concesionării.

(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 – permite desfășurarea unor activități economice compatibile zonei.

c) din punct de vedere economic: concesionarea este avantajoasă, deoarece implantarea unei activități economice poate deveni 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, al impozitelor pe imobil și a altor venituri bugetare.

e) din punct de vedere social: concesiunea imobilului va contribui cu siguranță la asigurarea unor locuri noi de muncă pentru cetățeni cu domiciliu în Municipiul Sfântu Gheorghe.

f) din punct de vedere al mediului înconjurător: profilul de activitate va trebui să fie compatibil cu funcțiunea dominantă a zonei de amplasare a acesteia. Activitatea ce se organizează pe locația concesionată 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 în 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 pentru care intenționează să le exploateze în strictă conformare cu prevederile Caietului de sarcini și a Contractului de concesiune.

Ca urmare, concesionarul nu va avea nici un drept de acțiune împotriva concedentului în privința stării tehnice de întreținere actuală a bunurilor, condițiilor sau a concordanței cu descrierea, deoarece acesta a dispus de toate posibilitățile de a inspecta la fața locului și de a investiga bunurile și a convenit să le concesioneze în bloc, “la vedere” pentru o redevență oferită față de cea stabilită în Caietul de sarcini.

Înainte de începerea unor eventuale lucrări de reparații sau de amenajări, 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 nr. 558/2007, anexa nr. 2/SO/CS, 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 licitația 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 să fie înscrisă activitatea – pe care o intenționează să implanteze pe locația concesionată – compatibilă zonei în care este situat imobilul oferit spre concesionare.
- 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 un “Plan de afaceri viabil pe termen mediu și lung” pentru dezvoltarea activității în locația din Sfântu Gheorghe;

(5) Nivelul minim a redevenței concesiunii;

Se propune ca cuantumul redevenței minime să fie stabilit la echivalentul în lei, conform cursului valutar valabil la data licitației, a sumei de 2182 Euro/imobil/lună.

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

(6) Durata concesiunii:

Se propune ca durata concesiunii să fie de 25 de ani, începând de la data încheierii Contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială.

(7) Termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesionare:

Ținând cont de termenele intermediare stabilite în Regulamentul de organizare și desfășurare a concesionării, licitația publică deschisă – deschiderea plicurilor sigilate - poate avea loc la începutul lunii martie 2008.

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

(8) Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale, și a Statului Major General, privind încadrarea obiectului concesiunii 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.

* * *

Se apreciază că, concesiunea este avantajoasă atât pentru concedent cât și pentru concesionar, fapt pentru care propunem onorabilului Consiliu Local al Municipiului Sfântu Gheorghe – administratorul imobilului – aprobarea prezentului Studiu de oportunitate, respectiv demararea procedurii de concesiune prin licitație publică deschisă, fără pre selecție și cu oferte în plic sigilat al imobilului în suprafață totală de 15.227 mp, domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe.