

*PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE*

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**privind concesiunea prin licitație publică deschisă a unui imobil în suprafață de 7.908 mp, situat în Sfântu Gheorghe, pe str. Câmpul Frumos nr.5**

Prezentul STUDIU s-a elaborat în scopul evaluării oportunității concesiunii în bloc a imobilului în suprafață de 7.908 mp, destinat exploatarei. Studiul abordează următoarele informații relevante:

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

- (1) Descrierea imobilului propusă pentru concesiune.

Imobilul propus pentru concesiune – conform Certificatului de urbanism nr. 557/2007 (*anexa nr.2/SO*) – constituie parte din teritoriul administrativ al Municipiului Sfântu Gheorghe (din UTR49-TRUP A8 Sfântu Gheorghe) are suprafață de 7.908 mp, 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 destinații, numărul și valoarea de inventar, precum și clasificarea acestora sunt prezentate în Lista obiectelor funcționale (*anexa nr.1/SO/CS*).

Asupra imobilului se arată următoarele informații relevante:

Zona este destinată “unităților agricole”

Regimul juridic: imobilul – construcții cu teren intravilan aferent – domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe este administrat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe. Este dezmembrat, delimitat prin perimetru construit propriu.

Imobilul se identifică prin C.F. nr. 21.618 – Sfântu Gheorghe cu nr. cad. 9.647.

Menționăm că amplasamentul este purtător de obligații de mediu, instituite prin Avizul de mediu nr.12/2007 emis de Agenția pentru Protecția Mediului Covasna.

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

Avizul de mediu nr.12/2007 obligă Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe la transferarea tuturor obligațiilor instituite pe seama perimetrului construibil Câmpul Frumos, viitorilor operatori de pe amplasamentele propuse pentru concesionare, dintre care și celui cu suprafață de 7.908 mp. Astfel, se propune ca obligațiile de mediu aferente locației concesionate să fie transferate viitorului concesionar, care va trebui să respecte întocmai aceste clauze ce urmează să fie incluse atât în Caietul de sarcini, cât și în Contractul de concesiune.

Contravaloarea lucrărilor executate, destinate protecției mediului – finanțate în exclusivitate din fondurile proprii al viitorului concesionar, nu și din alte fonduri financiare sectoriale nerambursabile –, respectiv recepționate în condițiile legii, pot fi decontate de concedent în proporție de max. 50%, conform celor stabilite prin Contractul de concesiune, având la bază:

1. aprobare prealabilă, acordată în scris de concedent;
2. indicarea exactă a sursei fondurilor de finanțare aferente finanțării lucrărilor destinate protecției mediului, specificate în Extrasul din Program de conformare (*anexa nr.3/SO*) aferente locației având suprafață de 7.908 mp;
3. documentație tehnico-economică aprobată și autorizată, aferentă lucrărilor de protecție a mediului, specificate în Extrasul obligațiilor de mediu.
4. proces-verbal de recepție a lucrărilor terminate, încheiat de o comisie anume constituită, din care va face parte în mod obligatoriu și un reprezentant al Agenției pentru Protecția Mediului Covasna.

Alte condiții specifice urmează să fie incluse în Caietul de sarcini, respectiv în Contractul de concesiune

Regim economic: folosința anterioară a imobilului: bază de utilaje aferentă activităților reglementate prin cod CAEN 0111 – “Cultivarea cerealelor, porumbului și a altor plante n.c.a.”.

Destinația viitoare stabilită în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă: cod CAEN 0111 – “Cultivarea cerealelor, porumbului și a altor plante n.c.a.”.

Conform evaluării, valoarea imobilului este de 84.972,13 lei.

Regim tehnic: suprafața construită a construcțiilor, capacitatea rezervoarelor supuse concesionării, suprafața platformelor betonate și alte informații sunt arătate în Lista obiectelor funcționale (*anexa nr.1/SO/CS*) la prezentul Studiu.

Sistemele de distribuție a apei, de colectare a apei menajere și pluviale, de energie electrică ce traversează terenul, nu constituie obiectul concesiunii.

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

a) din punct de vedere juridic: fiind domeniu 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 investiții sau reparații, după caz – permite desfășurarea activității bazei de utilaje aferente activităților de cultivare a cerealelor, porumbului și a altor plante.

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: concesiunea 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: concesiunea imobilului va contribui cu siguranță la lărgirea climatului concurențial liber și loial în domeniul cultivării cerealelor, porumbului și a altor plante și 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 va trebui să fie compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei de amplasare al imobilului, cu impact asupra mediului în limitele normelor și normativelor în vigoare care reglementează protecția mediului înconjurător. Ca urmare, ecologizarea locației prin dezafectarea rezervoarelor regăsite la pozițiile II.3 – II.8 din Lista obiectelor funcționale este imperios necesară.

(3) Investiții necesare în sarcina concesionarului:

Se propune ca imobilul să se concesioneze 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 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 împotriva concedentului în privința stării tehnice de întreținere la momentul concesiunii 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 începerii lucrărilor de construcții sau de dezafectări de orice natură, concesionarul va trebui să asigure – prin grija, cheltuiala, răspunderea și riscul lui – elaborarea documentațiilor tehnico-economice aferente lucrărilor preconizate, ținând cont de reglementările în domeniul construcțiilor 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 este înscris “Cultivarea plantelor, porumbului și a altor plante n.c.a.”, cod CAEN 0111.
- 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 Plan de afaceri viabil, elaborat pentru dezvoltarea activității în locația din Sfântu Gheorghe, pentru termen mediu și lung.

(5) Nivelul minim a redevenței concesiunii:

Se propune ca cuantumul redevenței minime să fie stabilit la echivalentul în lei a sumei de 642 Euro/imobil/lună, calculat potrivit cursului valutar oficial valabil la data licitației.

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 conform Caietului de sarcini.

(7) Termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesiune:

Tinând cont de termenele intermediare stabilite în Regulamentul de organizare și desfășurare a concesiunii, licitația publică deschisă – deschiderea plicurilor sigilate – poate avea loc în cursul lunii martie 2008.

Se propune constituirea Comisiei de evaluare, respectiv stabilirea datei deschiderii plicurilor sigilate, prin 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 onoratăului Consiliu Local al Municipiului Sfântu Gheorghe – administratorul imobilului – aprobarea prezentului Studiu de oportunitate, respectiv demararea procedurii de concesiune prin licitație publică deschisă, fără preselecție și cu oferte în plic sigilat, al imobilului în suprafață de 7.908 mp, domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe.**