

## **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE**

SERVICIUL ECONOMIC, STUDII ȘI PROGRAME

Nr.: ...../2008

### **STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind locațiunea prin licitație publică a unor spații disponibile, situate în demisolul clădirii Bazei de Inot și Recreere

#### **Studiul abordează următoarele informații și propuneri principale:**

- (1) descrierea bunului propus pentru locațiune;
- (2) motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică locațiunea bunului;
- (3) investițiile locatarului, necesare pentru exploatarea bunului;
- (4) modalitatea de locațiune al bunului;
- (5) evaluarea nivelului minim a chiriei;
- (6) durata locațiunii;
- (7) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de locațiune, precum și alte informații;
- (8) avizul obligatoriu al O.C.S.P.S.S.M.G.

#### **1. - Descrierea spațiilor disponibile propuse pentru locațiune:**

Obiectul locațiunii îl reprezintă spații construite, situate în interiorul clădirii Bazei de Inot și Recreere, în demisolul acesteia (încăpere de utilizare exclusivă în suprafață de 78 mp.; spații aferente de utilizare comună: coridoare de 25 mp. și grup sanitar de 9,4 mp.), domeniu public al Municipiului Sfântu Gheorghe, administrat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Spațiile construite se identifică prin „compartiment funcțional II/A”, având nr.top.nou 1646/1/1/II – 1646/2/1/II – 1648/1/1/II – 1650/4/II – 1651/2/1/II;

Inițial, spațiul de utilizare exclusivă (având 78 mp.) propus spre locațiune a fost destinat – prin proiect –, desfășurării unor activități specifice persoanelor cu handicap. Spațiul nu este compartimentat, nu este finisat. Pardoseala este executată din beton driscuit, pereții portanți din beton netencuite, tâmplărie din metal.

Funcționalitatea spațiului propus spre locațiune se asigură prin executarea unor lucrări interioare de compartimentare (cu pereți despărțitori, neportanți, precum și de finisaj corespunzător), lucrări care ar trebui executate în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 168/2008 emis de Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe și pe bază de documentație tehnico-economică și Autorizație de construire reglementate de legislație în domeniu, documente asigurate prin grija, responsabilitatea, riscul și cheltuiala viitorului

locatar.

## 2.- Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică locațiunea spațiilor disponibile:

**a)** din punct de vedere tehnic: locațiunea este necesară și oportună, deoarece prin compartimentarea și finisarea spațiilor de către un locatar, acestea vor căpăta folosință utilă;

**b)** din punct de vedere economic: menținerea spațiului necompartimentat, în stare în care acesta se află în prezent, nu aduc venituri bugetului local;

Viitorul locatar poate însă, să execute lucrările de construcții și instalații, să amenajeze și să organizeze folosința spațiilor create prin grija, responsabilitatea, riscul și cheltuiala sa, în condiții de eficiență economică și de eficacitate, dând o destinație adecvată conjuncturii pe piața serviciilor, a caracteristicilor tehnice și locului de amplasare a spațiilor.

**c)** din punct de vedere financiar: chiria, taxele și impozitele aferente bunului închiriat ce urmează să fie plătite de locatar, vor reprezenta venituri la bugetul local.

**d)** din punct de vedere social: punerea în valoare prin locațiune a spațiilor disponibile va crea noi locuri de muncă; va contribui la sporirea diversificării și concurenței în domeniul profilului nou de activitate de servicii implementată;

**e)** din punct de vedere al mediului: amenajarea, organizarea și exploatarea în mod corespunzător a spațiilor oferite pentru locațiune, profilul de activitate al acestuia va trebui să fie compatibilă cu funcțiunea dominantă a Bazei de Inot și Recreere. Este imperios necesar ca activitatea implementată să aibe impact ne semnificativ asupra mediului înconjurător.

## 3. Investițiile locatarului, necesare pentru amenajarea și exploatarea spațiilor:

Locatarul va trebui să execute lucrările interioare de compartimentare și de finisaj a spațiilor închiriate, să le amenajeze și să le exploateze – prin grija, răspunderea, riscul și cheltuiala sa –, corespunzător activităților economice preconizate a se desfășura în locația închiriată.

În consecință, lucrările interioare de compartimentare, de finisaj și de amenajare adecvată a spațiilor se vor executa în baza unui proiect tehnico-economic elaborat și autorizat și Certificatului de urbanism nr.168/2008 emis în condițiile legislației în domeniu.

Locatarul va trebui să asigure finanțarea continuă și organizarea efectuării lucrărilor interioare de construcții și instalații, astfel încât perioada de execuție a acestora să nu depășească 45 de zile de la începerea lucrărilor și, în strictă conformitate cu prevederile Caietului de sarcini și ale Contractului de locațiune, fără să deranjeze, într-un fel sau altul, activitățile desfășurate în prezent în clădirea Bazei de Inot și Recreere. În acest scop locatarul trebuie să adopte tehnologii de execuție care să nu genereze factori de poluare sonoră, vibrații sau trepidații ale elementelor de rezistență din beton armat (care pot deveni deosebit de periculoase ținând cont de imediata vecinătate a bazinelor de înot), sau poluarea aerului, atât în timpul execuției lucrărilor interioare de compartimentare și de finisaj, cât și în perioada de derulare a Contractului de locațiune.

Locatarul va trebui să achite chiria în conformitate cu cele stipulate în

Contractul de locațiune, începând din data semnării acestuia;

#### 4. Modalitatea de locațiune ale spațiilor disponibile:

În scopul asigurării accesului unui număr cât mai mare de ofertanți, precum și pentru formarea unui preț de piață cât mai real al nivelului chiriei, se propune ca Contractul de locațiune să fie atribuit prin licitație publică deschisă, fără preselectie, cu oferte în plic sigilat.

Propunem ca la licitație să participe agenți economici, persoane juridice române (cu capital social integral intern), precum și alți agenți economici și/sau acționari la firme persoane juridice cu sedii sociale înregistrate în România (cu capital social integral sau parțial extern), sau grupe de firme, care împreună să finalizeze proiectul și, care, îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să nu fie în stare de faliment;
- afacerile să nu fie administrate de un judecător sindic;
- să nu le fie suspendată niciuna din activitățile autorizate;
- să aibe elaborat și aprobat un plan de afaceri viabil pentru dezvoltarea activității în locația închiriată, valabilă pe perioada derulării Contractului de locațiune;

#### 5. Evaluarea nivelului minim a chiriei:

Criteriul utilizat pentru desemnarea câștigătorului licitației este „prețul cel mai scăzut”.

Propunem ca baza de pornire a licitației publice deschise să fie stabilită la echivalentul în lei a 16 Euro/mp./an, potrivit cursului oficial leu/euro valabil la data licitației. (acest nivel este cel contractat pentru spațiile închiriate destinate “grotei de sare”).

#### 6. Durata contractului de locațiune:

Se propune ca spațiile în cauză să fie închiriate pe o perioadă de 10 de ani, cu începere din data semnării Contractului de locațiune.

#### 7. Termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de licitație:

Tinând cont de termenele intermediare, licitația publică deschisă (ședința de deschidere a ofertelor) poate avea loc în cursul lunii mai 2008.

Constituirea nominală a Comisiei de evaluare a ofertelor, cât și data ședinței de deschidere a plicurilor cu oferte ferme se stabileasc prin dispoziție a Primarului Municipiului Sfântu Gheorghe

**8. Avizul obligatoriu** al Oficiului Central de Stat pentru problemele Speciale și a Statului Major General, privind încadrarea obiectivului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare:

Nu se consideră necesară obținerea avizului obligatoriu, deoarece în zonă nu există nici o unitate, sau altă infrastructură aparținătoare sistemului de apărare națională.

**X X X**

**In concluzie, valorificarea prin locațiune a spațiilor disponibile se consideră necesară, oportună și avantajoasă, fapt pentru care propunem onorativului Consiliu – în calitate de administrator al imobilului Baza de Inot și Recreere – aprobarea demarării procedurii de licitație publică deschisă,**

**fără preselectie și oferte în plic sigilat, respectiv aprobarea prezentului Studiu de oportunitate, Caietului de sarcini și al Regulamentului de organizare și desfășurare a licitației publice deschise.**