

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE
SERVICIUL ECONOMIC, STUDII ȘI PROGRAME

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unui imobil în suprafață de 159.000 mp, situat pe str. Câmpul Frumos nr. 5 Sfântu Gheorghe

Prezentul STUDIU s-a elaborat în scopul evaluării oportunității atribuirii prin concesionare în bloc a imobilului “fermă zootehnică”, destinat exploatării conform profilului actual de activitate. Studiul abordează următoarele informații relevante:

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

(1) Descrierea “fermei zootehnice” propusă pentru concesionare.

“Ferma zootehnică” în suprafață de 159.000 mp, propusă pentru concesionare – conform Certificatului de urbanism nr. 553/2007 (*anexa nr.2/SO/CS*) constituie parte din teritoriul administrativ al Municipiului Sfântu Gheorghe (din UTR 49-TRUP A8 Sfântu Gheorghe) – este situată pe strada Câmpul Frumos, nr.5, la est Est, la distanță de 1,4 km față de limita cea mai apropiată a intravilanului Municipiului Sfântu Gheorghe.

“Ferma zootehnică” 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 (*anexa nr1/SO/CS*).

Asupra imobilului se arată următoarele informații relevante:

Regimul juridic: “ferma zootehnică” domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, administrată de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, intravilan, este dezmembrată. Se identifică prin C.f. nr. 21.618 – Sfântu Gheorghe, nr. Cad. 9.653.

Asupra imobilului “fermă zootehnică” sunt instituite obligații de mediu.

Nu sunt instituite: regim de zonă protejată sau interdicții definitive sau temporare de construcție.

Asupra municipiului Sfântu Gheorghe sau zonei în care este situată “ferma zootehnică” oferită spre concesionare nu sunt instituite reglementări fiscale speciale.

Imobilul nu este înscris în Lista monumentelor istorice de interes național sau

local.

Imobilul “fermă zootehnică” este liber de orice sarcină juridică.

Se accentuează însă că amplasamentul este purtător de obligații de mediu, instituite prin Programul de conformare anexă la Avizul de mediu nr.12/2007, emis de Agenția pentru Protecția Mediului Covasna, care obligă Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe la transferarea tuturor obligațiilor instituite pe seama perimetrului constructibil Câmpul Frumos viitorilor operatori de pe amplasamentele propuse pentru concesionare, dintre care și celui cu suprafață de 159.000 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 înconjurător – 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 %, având la bază:

- (1) aprobare prealabilă, acordată în scris de concedent;
- (2) indicarea exactă a sursei fondurilor financiare aferente finanțării lucrărilor destinate protecției mediului, specificate în Extrasul din Programul de conformare *anexa nr.3/SO/CS* la prezentul Studiul;
- (3) documentație tehnico-economică aprobată și autorizată, aferentă lucrărilor de protecție a mediului, specificate în Extrasul din Programul de conformare;
- (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 a Agenției pentru Protecția Mediului Covasna.

Alte condiții specifice urmează să fie incluse în Contractul de concesiune.

Regim economic: folosința anterioară a “fermei zootehnice”: activitate în domeniul zootehnic (cod CAEN 0121 – Creșterea animalelor; activitatea fermelor pentru obținerea laptelui).

Destinația viitoare stabilită în baza prevederilor urbanistice aplicabile în zonă: activitate în domeniul zootehnic (cod CAEN 0121 – Creșterea animalelor; activitatea fermelor pentru obținerea laptelui).

Conform evaluării, valoarea de inventar al imobilului este de 1.980.156,79 lei.

Regim tehnic: Suprafața construită a clădirilor supuse concesionării în bloc; suprafața platformelor betonate; suprafața căilor de comunicații interne și suprafața totală al terenului aferent “fermei zootehnice” sunt arătate în Lista obiectelor funcționale.

“Ferma zootehnică” este echipată cu utilități: de apă, canal ape pluviale (sistem propriu), energie electrică, de gaze naturale, de telefonie. Aceste bunuri nu constituie obiectul concesiunii.

(2) Motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu, care justifică concesionarea “fermei zootehnice”:

a) din punct de vedere juridic: fiind inclus în domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, concesionarea prin licitație publică deschisă a “fermei zootehnice” 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 – necesitând executarea unor lucrări de reparații – permite unui concesionar desfășurarea activității de zootehnie, respectiv creșterea animalelor

pentru obținerea laptelui.

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

d) din punct de vedere financiar: viitorul concesionar va putea exploata imobilul – prin investirea unor fonduri financiare rezonabile – astfel încât acesta să devină unitate reprezentativă, de referință între fermele zootehnice cu capacitate și profil de activitate asemănătoare existente în județul Covasna.

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 “fermă zootehnică” va contribui cu siguranță la lărgirea climatului concurențial liber și loial în domeniul producției laptelui, 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 “fermei zootehnice”, după executarea obligațiilor de mediu aferente locației va deveni compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei de amplasare a acesteia. Activitatea va trebui să aibă impact asupra mediului în limitele normelor în vigoare care reglementează protecția mediului înconjurător.

(3) Investiții necesare în sarcina concesionarului:

“Ferma zootehnică” se concesionează în bloc, în stare tehnică de întreținere și pe amplasamentul în care obiectele 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 Contractului de concesiune. Drept urmare, concesionarul nu va avea nici un drept de acțiune împotriva concedentului în privința stării tehnice de întreținere la momentul concesionării a bunurilor, a condițiilor sau a concordanței cu descrierea, 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.

Înainte începerii unor eventuale lucrări de transformare, 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 clădirilor, 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 perfectării 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 preselecție, 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 – ca activitate principală – “Creșterea animalelor, activitatea fermelor pentru obținerea laptelui”, cod CAEN 0121;

- 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 pentru dezvoltarea activității în locația din Sfântu Gheorghe, pentru termen mediu și lung;

(5) Nivelul minim a redevenței concesiunii ;

Se propune ca quantumul redevenței minime să fie stabilit la echivalentul în lei a sumei de 4000 Euro/imobil/lună

Nivelul redevenței va trebui să constituie bază 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 potrivit celor stabilite prin caietul 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 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 “fermei zootehnice” nu există nici o unitate aparținătoare sistemului național de apărare.

* * *

Se apreciază că concesiunea imobilului este avantajoasă atât pentru concedent, cât și pentru concesionar, fapt pentru care propunem onorativ Consiliu Local al Municipiului Sfântu Gheorghe – administratorul imobilului – aprobarea prezentului Studiu de oportunitate, respectiv demararea procedurii de concesiune prin licitație publică deschisă, fără preselectie și cu oferte în plic sigilat al imobilului “fermă zootehnică” având suprafață de 159.000 mp, domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe.