

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE**  
**COMPARTIMENT DE RELAȚII ȘI DEZVOLTARE**

Nr...../2009

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unui teren în suprafață de 1.628 mp, situat în Sfântu Gheorghe, pe str. Lt. Păiuș David, f.nr.

Prezentul **STUDIU** a fost elaborat în scopul evaluării oportunității atribuirii prin concesionare a unui teren de construcții situat în Municipiul Sfântu Gheorghe.

Studiul abordează următoarele informații principale:

- (1) descrierea terenului propus pentru concesionare;
- (2) motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea terenului;
- (3) investițiile concesionarului, necesare pentru exploatarea terenului;
- (4) modalitatea de concesionare al terenului;
- (5) nivelul minim a redevenței;
- (6) durata concesionării;
- (7) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesionare, precum și alte informații relevante.

**(1) Descrierea terenului propus pentru concesionare.**

Terenul construcții domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe oferit spre concesionare are suprafață de 1.628 mp.

Terenul este situat în zona de Est al Municipiului Sfântu Gheorghe, pe malul stâng al Râului Olt, în aval față de “Lacul de agrement și pescuit sportiv”, pe str. Lt. David Păiuș, f.n., la o distanță de 1.700 ml. de la centrul civic al Municipiului Sfântu Gheorghe și de 600 ml. de la Gara C.F.R. Sfântu Gheorghe. Se identifică prin Cf. nr.20598 – Sfântu Gheorghe, având nr. top 1630/1/1/4/1/2/2/4/2/1, nr. cad.521

Pe latura Nord (pe o lungime de 35,3 ml.), terenul este vecin cu Stația de distribuție a carburanților auto “Lukoil”, iar pe latura Sud (pe o lungime de 44 ml.), cu Spălătoria-curățatorie textile și confecții “Regina”. Latura Vest al terenului (pe o lungime de 38,70 ml.) reprezintă latura posterioară a parcelei, care urmărește geometria albiei majoră a Râului Olt. Latura Est al terenului reprezintă frontul locației, cu acces direct la str. Lt. David Păiuș pe întreaga lățime de 32,27 ml. al terenului oferit pentru concesionare.

Terenul – în direcția Est spre Vest – prezintă un coborâș moderat, iar apoi, apropiind spre albia majoră al Râului Olt, această pantă devine mai accentuată.

Terenul este liber de orice sarcină juridică (a se vedea Extrasul de carte funciară și Certificatul de urbanism nr. 443/2009, documente anexate prezentului).

Conform P.U.Z. și Regulamentului local de urbanism al Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și conform Certificatului de urbanism, zona din care face parte terenul, este destinată “instituțiilor și serviciilor”.

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

a) din punct de vedere tehnic:

Strada Lt. David Păiuș – segment al DN 12 ce traversează perimetrul constructibil al Municipiului Sfântu Gheorghe – asigură legătura rutieră între județele Brașov (municipiul Brașov, via Chichiș-Hărman), Covasna (municipiul Sfântu Gheorghe) și Harghita (municipiul Miercurea Ciuc), precum și legătura rutieră între Sfântu Gheorghe – Tg.Secuiesc – Onești, via Oituz, cu ramificație spre orașul Covasna (vezi planul de încadrare în zonă)

Concesionarea terenului cu scopul construirii unui obiectiv cu profil de prestări de servicii, este avantajoasă din punct de vedere al urbanizmului, deoarece prin mobilarea acestuia se realizează închegarea în porțiunea respectivă al aliniamentului în curs de devenire.

Zona din care face parte terenul oferit spre concesionare este dotată cu rețele de distribuție a energiei electrice, a apei potabile, cu rețele de canalizare menajeră. Racordarea la rețelele stradale de utilități al viitorului obiectiv ce urmează să fie implantat se poate face prin realizarea de bransamente subterane.

Solul terenului oferit pentru concesionare este străbătut de o conductă de apă potabilă din PVC □110 m/m și de o conductă de canalizare menajeră de □500 m/m.

Informațiile referitoare la conducte subterane (traseul, unele condiții și alte informații) sunt marcate de către operatorii de serviciu public implicate pe planurile de situație.

b) din punct de vedere economic: concesionarea parcelei de teren în scopul construirii unui obiectiv cu profil de prestări de servicii, este deosebit de avantajoasă atât concedentului cât și viitorului concesionar, deoarece strada Lt. David Păiuș este intens circulată atât pietonal cât și rutier și, în consecință, ea poate deveni vad comercial, care va asigura în viitorul apropiat concesionarului o clientelă numeroasă și sursă bună de câștig.

c) din punct de vedere financiar: obținerea prin metoda concesionării a terenului va reduce simțitor efortul financiar al viitorului concesionar, deoarece în zonă, în perimetrul constructibil, nu există alte terenuri cu suprafețe comparabile, corespunzătoare, iar cumpărarea de la persoane fizice a unor terenuri în intravilan ar implica efectuarea unor cheltuieli suplimentare, destinate executării unor lucrări colaterale suplimentare și costisitoare, destinate asigurării accesului rutier, precum și a infrastructurii edilitare subterane necesare funcționării în condiții normate al obiectivului construit pe teren (rețea de distribuție a apei potabile; rețea de colectare a apelor uzate menajere; rețea de distribuție a energiei electrice).

Concesionarea terenului va contribui la sporirea veniturilor bugetului local prin încasarea redevenței, al impozitului pe terenul concesionat, impozitului pe clădiri ce se vor realiza pe acest teren și a altor venituri bugetare.

d) din punct de vedere social: viitorul obiectiv economic cu profil de servicii, ce se va implanta pe terenul concesionat, va contribui cu siguranță la lărgirea climatului concurențial liber și loial în domeniul serviciilor, oferind persoanelor juridice cât și persoanelor fizice servicii la nivelul cerințelor.

e) din punct de vedere al mediului înconjurător: impactul implantării unui obiectiv de prestări de servicii va trebui să fie compatibil cu funcțiunea dominantă a zonei. Acesta ar trebui să aibe impact nesemnificativ asupra mediului înconjurător, care să nu necesite întreprinderea unor măsuri deosebite sau acțiuni speciale în vederea protejării mediului înconjurător.

Se propune ca pe terenul oferit pentru concesionare să se realizeze o construcție plastic-volumetrică potrivită zonei, respectiv o clădire cu o înălțime care să nu depășească înălțimea construcției Stației de alimentare “Lukoil”.

**(3) Investiții necesare în sarcina concesionarului:**

Înainte de începerea lucrărilor de construcții la obiectele de bază a investiției, concesionarul va trebui să asigure – prin grija, riscul, răspunderea și cheltuiala lui – elaborarea documentațiilor tehnico-economice aferente lucrărilor colaterale pentru eventuala deviere a conductelor subterane existente (proiecte tehnice, inclusiv avizele, acordurile și aprobările prealabile de la operatorul de specialitate implicat, în conformitate cu cele impuse de autoritatea locală prin Certificatul de urbanism); contractarea și finanțarea continuă a executării, precum și executarea propriuzisă a lucrărilor de deviere; predarea acestor conducte deviate operatorului. Toate acestea în strictă conformitate cu avizul de specialitate dat anterior și cu prevederile legislației în vigoare în domeniu.

Concomitent cu realizarea lucrărilor de bază, concesionarul va trebui să realizeze – pe riscul, grija, răspunderea și cheltuiala proprie – branșamentele subterane la utilități, necesare funcționării în condiții normale al obiectivului (apă potabilă, canalizare menajeră; energie electrică,).

Concesionarul va trebui să achite redevența începând cu data preluării de la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe al terenului concesionat.

**(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 concesiunea să fie atribuită prin licitație publică deschisă, fără preselecție.

Deasemenea, se propune ca la licitație publică deschisă să participe agenți economici persoane juridice române (cu capital social integral intern), precum și alți agenți economici și/sau acționari la firmele persoane juridice, cu sedii sociale înregistrate în România (având capital social integral sau parțial extern) care nu se află într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței, respectiv nu este în stare de faliment ori de lichidare; afacerile nu sunt conduse de un administrator judiciar; activitățile sale comerciale nu sunt suspendate în tot sau în parte; nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii; nu este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate prin lege.

**(5) Nivelul minim a Redevenței concesiunii ;**

Se propune ca Redevența minimă aferentă concesionării terenului să fie stabilită la nivel de 10,5 lei/mp./an, respectiv 2,5 Euro/mp./an, fără TVA, indexabilă anual;

Nivelul minim a Redevenței va constitui baza de pornire a licitației publice deschise.

**(6) Durata concesiunii:**

Se propune concesionarea terenului pe o durată de 25 de ani, începând de la încheierea între concedent și concesionar al Contractului de concesiune.

**(7) Termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesionare:**

Licitația publică deschisă – deschiderea plicurilor sigilate - poate avea loc în cursul lunii august 2009. Se propune ca componența nominală a comisiei de evaluare și

data ședinței de deschidere a plicurilor cu oferte ferme să se stabilească printr-o dispoziție a Primarului Municipiului Sfântu Gheorghe.

**(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 zonă nu există nici o unitate aparținătoare sistemului național de apărare.

\* \* \*

In concluzie, se **apreciază ca, concesiunea terenului în cauză va fi avantajoasă atât pentru Concedent cât și pentru Concesionar, fapt pentru care propunem onoratului Consiliu Local al Municipiului Sfântu Gheorghe – în calitate de administrator al terenului care face parte din domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe – aprobarea demarării procedurii de concesiunare al terenului construcții descris la punctul 1 și, implicit, aprobarea Caietului de sarcini și a Regulamentului de organizare și desfășurare a concesiunii.**

Sfântu Gheorghe, la data de 10 iulie 2009