

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF. GHEORGHE**  
**SERVICIUL ECONOMIC, STUDII ȘI PROGRAME**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind concesionarea prin licitație publică a unui teren situat pe str. Lt.Păiuș David, f.n.

Prezentul STUDIU a fost elaborat în scopul evaluării oportunității atribuirii prin concesiune al unui teren în scopul implantării unei unități de prestări de servicii sau **de comerț**.

Studiul abordează următoarele informații principale:

- (1) descrierea terenului propus pentru concesionare;
- (2) motivele de ordin juridic, 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) evaluarea nivelului minim a redevenței;
- (6) durata concesionării;
- (7) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesionare, precum și alte informații.

(1) Descrierea terenului propus pentru concesionare.

Terenul oferit pentru concesionare are o suprafață totală reală de 4.722 mp. (conform C.F.: 4.671 mp.), din care suprafața de 3.283 mp. este betonată, fiind folosită ca parcare pentru mijloace de transport auto. Face parte din domeniul privat al Municipiului Sf. Gheorghe, este dezmembrat și, conform cadastrului imobiliar, figurează ca teren agricol, categorie de folosință: arabil.

Este situat în perimetrul constructibil, în zona de Sud-Est al Municipiului Sf. Gheorghe, pe malul stâng al Râului Olt, în aval de “Lacul de agrement și pescuit sportiv”, la intersecția străzilor Lt. David Păiuș – Constructorilor – Mică, la o distanță de 2.200 ml. de la centrul civic al Municipiului Sf. Gheorghe și de 700 ml. de la Gara CFR Sf. Gheorghe. Este format din două parcele, identificate prin- CF. nr. 3641 Sf. Gheorghe, sub nr. top nou 1630/2 și CF. nr. 4512 Sf. Gheorghe, sub nr. top nou 1630/1/1/2.

Conform PUZ și Regulamentului local de urbanism al Municipiului Sf. Gheorghe, precum și conform Certificatului de urbanism nr. 303/2007 emis de Primăria Municipiului Sf. Gheorghe, zona din care face parte parcela, este destinată activităților de “parcare, servicii”

În această situație este necesară schimbarea destinației terenului în cauză din categoria de folosință “teren arabil” în categoria “teren construcții”

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

a) din punct de vedere juridic: terenul face parte din domeniul privat al Municipiului Sf. Gheorghe, este administrat de Consiliul Local al Municipiului Sf. Gheorghe, este liber de orice sarcină juridică (a se vedea Certificatul de urbanism nr. 303/2006 și extrasele de carte funciară, anexate prezentului).

b) din punct de vedere tehnic: concesionarea terenului cu scopul construirii unui obiectiv cu profil de prestări de servicii sau de comerț este avantajoasă din punct de vedere al urbanismului, deoarece prin mobilarea parcelei oferite se realizează închegarea aliniamentului în curs de devenire dealungul străzii Lt. David Păiuș – segment al DN 12 ce traversează perimetrul constructibil al Municipiului Sf. Gheorghe – care asigură legătura rutieră între județele Brașov (municipiul Brașov, via Chichiș-Hărman), Covasna (municipiul Sf. Gheorghe) și Harghita (municipiul Miercurea Ciuc), precum și legătura rutieră între Sf. Gheorghe – Tg. Secuiesc – Onești, via Oituz, cu ramificație spre orașul Covasna (vezi planul de încadrare în zonă anexat).

Zona din care face parte terenul oferit este dotată cu rețele edilitare, conform anexelor la prezenta.

Solul terenului oferit pentru concesionare este străbătut de cabluri și conducte conform anexelor la prezenta.

Informațiile referitoare la aceste conducte subterane (traseul, unele condiții și alte informații) sunt marcate de către operatorii de servicii publice implicate și datele tehnice sunt specificate pe planurile de situație anexate (a se vedea planurile de situație alăturate).

Se propune ca pe terenul oferit pentru concesionare să se amplaseze o clădire plastic-volumetrică potrivită zonei din care face parte, ținând cont și de prevederile PUG și PUZ, care prevăd realizarea – în imediata apropiere al terenului ce urmează să fie concesionat, pe latura Sud – o a doua joncțiune spre zona Sud-Est al intravilanului municipiului (intersecția str. Gen. Grigore Bălan cu str. Nicolae Iorga), prin construirea unui pod de mare gabarit, care va traversa Râul Olt în dreptul străzii Constructorilor.

c) din punct de vedere economic: concesionarea terenului în scopul construirii unui obiectiv cu profil de prestări de servicii sau de comerț 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 sau cumparator numeros și ca urmare, sursă bună de câștig.

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

Pe de altă parte, 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.

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

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

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

Înainte începerii lucrărilor de construcții-montaj la obiectele de bază a investiției, concesionarul va trebui să asigure – prin grija, cheltuiala, răspunderea și riscul lui – elaborarea documentațiilor tehnico-economice aferente lucrărilor colaterale (proiecte tehnice, inclusiv avizele, acordurile și aprobările prealabile de la fiecare operator de serviciu public implicat, în conformitate cu cele impuse de autoritatea locală prin Certificatul de urbanism) pentru eventuala deviere a conductelor subterane existente; contractarea și finanțarea executării și executarea propriuzisă a lucrărilor de deviere; predarea acestor lucrări operatorilor de servicii publice de gospodărie comunală. Toate acestea în strictă conformitate cu avizele de specialitate date anterior și cu prevederile legislației în vigoare în domeniu.

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

Concesionarul va trebui să achite – înainte preluării de la Primăria Municipiului Sf. Gheorghe a Autorizației de construire – la bugetul local cu titlu de contribuție o sumă fixă de 100.030 lei. Această sumă va trebui să fie utilizată de către autoritatea administrației publice locale pentru finanțarea unor lucrări publice de anvergură (lucrări de amenajare exterioare și

peisagistice; lucrări de iluminat public; semaforizarea circulației și altele) în zona intersecției drumurilor Lt. David Păiuș – Constructorilor – Mică, cu circulație rutieră și pietonală intensă (anexa nr. 3)

Concesionarul va trebui să achite redevența începând din data predării / preluării de la Primăria Municipiului Sf.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 preselectie.

Deasemenea, se propune ca la licitație publică deschisă, fără preselectie 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) și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să nu fie în stare de faliment ori lichidare;
- afacerile să nu fie administrate de un judecător sindic;
- activitățile să nu fie suspendate;
- să aibe elaborat un plan de afaceri viabil pentru dezvoltarea activității în locația din Sf.

Gheorghe pentru termen mediu și lung;

#### (5) Nivelul minim a redevenței concesiunii :

Dorim să semnalăm onoratului Consiliu iminența schimbării în anii următori a conjuncturii în domeniul vânzării, respectiv concesionării imobilelor în România.

Fenomenul se va concretiza cu siguranță și în Municipiul Sf. Gheorghe prin explozia prețurilor de vânzare a imobilelor, respectiv, prin saltul cuantumului redevenței în cazul concesiunilor, datorită accentuării cererii. Principalii factori care vor determina fenomenul semnalat vor fi următoarele:

- darea în folosință în anul 2.008 al Aeroportului din Ghimbav (care se află la cca. 35 km. de la Sf.Gheorghe);

- darea în folosință în anul 2.012 a Autostrăzii Brașov – Borș (distanța între segmentul cel mai apropiat a Autostrăzii față de Municipiul Sf. Gheorghe va fi doar de 35 km.);

Redevența minimă este echivalentul în lei a 3Euro/mp./an, în ziua deschiderii ofertelor, fără TVA, ce se indexează anual.

Nivelul minim a redevenței va constitui baza de pornire a licitației publice.

#### (6) Durata concesiunii:

Se propune concesionarea terenului pe o durată de 49 de ani, începând de la încheierea Contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire conform legii.

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

**Licitatia publică deschisă – deschiderea plicurilor sigilate - poate avea loc în termen de 15 zile de la data publicării Anunțului publicitar al licitației publice deschise. Se propune ca data deschiderii plicurilor cu oferte ferme să se stabilească printr-o dispoziție a Primarului Municipiului Sf. 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.

\* \* \*

În concluzie, se apreciază ca, concesionarea terenului în cauză va fi avantajoasă atât pentru concedent cât și pentru concesionar, fapt pentru care propunem onoratului Consiliu Local al Municipiului Sf. Gheorghe – administratorul terenului care face parte din domeniul privat al Municipiului Sf. Gheorghe – aprobarea demarării procedurii de concesionare al terenului de construcții descris la punctul 1 și, implicit, aprobarea Studiului de oportunitate, Caietului de sarcini și a Regulamentului privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică deschisă.