

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inchirierea terenului in suprafata de 362mp, situat in Baia Mare , Bd-ul Bucuresti nr. 44. Identificat prin CF 121451 Baia Mare nr. Cad. 121451, proprietatea privata a Municipiului Baia Mare, în vederea realizarii unui racord rutier de acces la drumul public, amenajare de zona verde amplasare structuri publicitate utilitati si semnalistica .

CAP. I. OBIECTUL INCHIRIERII

1.1. Terenul care face obiectul inchirierii în suprafata de 362mp mp, este proprietatea privata a Municipiului Baia Mare situat în intravilan, in fata adresei postale Bd-ul Bucuresti nr. 44, identificat prin C.F.nr.121451 Baia Mare, nr. cadastral 121451, avand categoria de folosință curti constructii, conform Planului de Amplasament si Delimitare întocmit de Topograf Autorizat Pricop Cornel și extrasului de carte funciară de informare nr.121451 Baia Mare.

Terenul precizat, poate fi destinat construirii unor facilitati de acces, spatii verzi, alei de acces pietonale si auto, structuri publicitate utilitati si semnalistica, conform PUD aprobat prin HCL. Nr.502/2016 a Consiliului Local al Mun. Baia Mare.

Cap. II. MOTIVATIA INCHIRIERII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun inchirierea unor bunuri - terenuri, sunt urmatoarele:

- prevederile art. 123 din Legea nr. 215/2001 republicata care precizeaza ca terenurile proprietate publica sau privata a unitatilor administrativ teritoriale pot fi închiriate
- prevederile art.13 din Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, care precizeaza că terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcție
- administrarea eficienta a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea unor locuri de munca, administrare judicioasa a domeniului privat in scopul dezvoltarii sociale si economice a municipiului,
- asigurarea unei mai bune distributii a spatiilor pentru prestari servicii și in zonele rezidentiale periferice cu deficit de astfel de spatii in proximitatea potentialilor beneficiari.

- refacerea unor zone libere care în trecut nu au fost utilizate, dându-le o utilitate care să atragă venituri suplimentare la buget, din chirii și taxe teren

- crearea unui ambient plăcut prin refacerea unor zone de teren care nu sunt amenajate ca spații verzi, parcuri sau alte funcțiuni urbane și care pot genera un impact vizual și economic asupra comunității.

Cap. III. DURATA INCHIRIERII

3.1. Terenul se închiriaza pe 25 ani, perioada care se poate prelungi prin acordul de voință al părților având în vedere și prevederile Legii nr. 50/1991.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul chiriei a fost calculat conform Raportului de evaluare întocmit de Pantis Marius Mircea la data de 07.02.2017, prin împărțirea la 25 a valorii de piață a terenului, având ca model modul de calcul al redevenței în cazul concesiunii terenurilor pentru construcții, modalitate prevăzută de art.17 din Legea 50/1991 republicată, rezultând astfel următoarele:

$101 \text{ EURO/mp} \times 4,5627 \text{ lei/1EURO} \times 362 \text{ mp} : 25 \text{ ani} = 6.672,86 \text{ lei/an}$ Rotunjit 6.673 lei/an, astfel ca în această perioadă să fie recuperată valoarea de vânzare de la data închirierii, preț care se va indexa anual cu indicii de inflație. Cursul valutar luat în calcul a fost cel afișat de BNR la 20.03.2017.

4.2 Plata se va face numerar la casele din B-dul Independenței nr. 2C și str. Crisan nr. 2 sau în contul concedentului nr. RO12TREZ43621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Baia Mare, beneficiar Municipiul Baia Mare

4.3 Sumele anuale prevăzute se vor plăti trimestrial, până la 30 a ultimei luni din fiecare trimestru. Întârzierile la plată se vor penaliza cu 0,02%/zi pentru persoane fizice și 0,04%/zi pentru persoane juridice de întârziere din suma datorată, conform prevederilor OG 13/2011 art. 3 urmând ca în cazul întârzierilor mai mari de 60 de zile să se procedeze la rezilierea contractului.

Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

5.1. Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile autorizației de construire ce se va emite în acest sens având în vedere Planul Urbanistic General și prevederile P.U.D aprobat prin HCL. Nr.502/2016 a Consiliului Local al Mun. Baia Mare.

5.2. Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal și în conformitate cu prevederile regulamentelor de urbanism.

5.3. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate și realizate astfel încât să se asigure circulația în zonă conform prevederilor legale incidente.

5.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

5.5. Sarcinile privind protectia mediului cad în sarcina chiriasului.

5.6. Investitia se va realiza, respectand prevederile P.U.D aprobat pri HCL. Nr.502/2016 a Consiliului Local al Mun. Baia Mare.

5.8. Durata de executie a obiectivului va fi cea stabilita în baza Autorizatiei de Construire și se va realiza in baza acesteia, cu conditia ca aceasta sa fie solicitata in termen de maxim 12 luni de la incheierea contractului.

Cap. VI. MODALITATEA DE ACORDARE A INCHIRIERII

6.1. Procedura de atribuire a terenului este licitatie publica deschisa cu strigare, prin care orice persoana juridica care doreste sa realizeze investitiile propuse pe terenul ce face obiectul prezentului studiu, poate participa.

6.2 Procedura si documentatia de atribuire a terenului, se va intocmi și realiza cu respectarea prevederilor Regulamentului aprobat prin HCL 382/2014.

6.3 Pasul de licitatie propunem sa se stabileasca la 100 lei, garantia de participare sa fie stabilita la 4000 lei astfel incat sa acopere cel putin plata chiriei pentru 2 trimestre, la pretul de pornire.

Cap. VII. TERMENELE PREVIZIONATE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

Aprobarea studiului de oportunitate de catre Consiliul Local, termen estimat 30.03.2017.

Aprobarea documentatiei de atribuire de catre Consiliul Local, termen estimat 30.03.2017

Publicarea anuntului pentru licitatie , termen estimat 15.05.2017

Organizarea sedintei de deschidere a ofertelor si ofertare, termen estimat 08.06.2017

Incheierea contractului de închiriere in cazul atribuirii la prima sedinta de licitatie, termen estimat 25.06.2017.

VIZAT

Director Executiv
Directia Administrare Patrimoniu
Vasile Cameliu Gligan

INTOCMIT,
Pacurar Paul