



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU
COMPARTIMENT ADMINISTRARE IMOBILIARA

Str. Vasile Lucaciu nr.2
430341, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniu@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

ANEXA nr.1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 360/2015

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului construcție -centrală termică dezafectată și terenul aferent situat în Baia Mare , B-dul Republicii nr. 31

1. Prezentare generală.

Prin cererea înregistrată sub nr.15902/29.05.2015, Asociația „Școală și Artă,, Baia Mare, solicită concesionarea acestei construcții în vederea înființării unui centru de meditații care să corespundă nevoilor copiilor din Baia Mare.

Cererea și propunerea Direcției Administrare Patrimoniu au fost examinate de Consiliul Local care prin H.C.L. nr. 278/11.06.2015 a aprobat întocmirea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului construcție-centrală termică dezafectată în suprafață de 472,00 mp și terenul aferent acesteia în suprafață de 818,00 mp, situat în Baia Mare, b-dul Republicii nr. 31, proprietatea privată a Municipiului Baia Mare, în vederea amenajării unor spații pentru servicii suport pentru învățământ, sport și cultură.

Având în vedere aceste aspecte, în temeiul art. 123 din Legea 215/2001, a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L. nr. 302 / 2013 privind aprobarea “Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a municipiului Baia Mare” și H.C.L. nr. 278/2015 privind întocmirea documentației pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului construcție - centrală termică dezafectată și teren aferent, situat în Baia Mare, bd. Republicii, nr. 31”, se propune spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare concesionarea prin licitație publică a imobilului, proprietatea privată a municipiului Baia Mare, – centrală termică dezafectată –, cu suprafața construită de 472 mp și teren aferent în suprafață de 818 mp, situat în Baia Mare, bd. Republicii, nr. 31, în vederea reabilitării și amenajării ca spații pentru servicii suport pentru învățământ, sport și cultură.

2. Descrierea bunului ce urmează a fi concesionat.

Centrala termică dezafectată în suprafață desfășurată de 472,00 mp și terenul aferent acesteia în suprafață de 818,00 mp, situate pe B-dul republicii nr. 31, sunt proprietatea privată a Municipiului Baia Mare.

Această construcție a fost transmisă în administrarea Liceului cu program Sportiv în baza H.C.L. nr. 133/2001 pentru a fi reabilitată și transformată în sală de box.

Pentru faptul că din anul 2001 și pînă în anul 2012 titularul dreptului de administrare -Liceul cu Program Sportiv -nu a întreprins nimic pentru amenajarea și utilizarea construcției potrivit scopului propus Consiliul Local al Municipiului prin Hotărârea nr.63/2012 a aprobat trecerea acesteia în domeniul privat al municipiului Baia Mare și administrarea Consiliului Local, revocându-se H.C.L. nr.133/2001.

Imobilul ,construcție și teren aferent ,este în prezent neutilizat ,în stare avansată de degradare creând disconfort arhitectural în zonă și nu beneficiază de utilități.

3. Activitățile pentru care bunul poate fi concesionat

Clădirea va fi utilizată doar ca spații pentru servicii suport pentru învățământ, sport și cultură, având în vedere faptul că se învecinează cu Liceul cu Program Sportiv.

Terenul din jurul clădirii va fi amenajat ca locuri de parcare și spații verzi și va fi dotat cu mobilier urban.

4. Motivele de ordin economic, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii sunt:

- a) sporirea gradului de utilizare a clădirilor foste centrale termice, în prezent dezafectate, având în vedere faptul că construcția este în prezent neutilizată și în stare avansată de degradare, fiind oportună valorificarea acestuia prin concesionare
 - b) atragerea la bugetul local a unor venituri suplimentare rezultate din încasarea redevenței prevăzute în contractul de concesiune, datorită faptului că spațiul se află într-o zonă centrală a municipiului
 - c) reabilitarea, exploatarea și întreținerea corespunzătoare a spațiului actualmente degradat și nefolosit
 - d) prin lucrările de reamenajare, întreținere și igienizare a terenului din jurul clădirii centralei termice se va da un aspect plăcut zonei
 - e) potențialii ofertanți pentru concesionarea spațiului vor reabilita și amenaja imobilul, utilizându-l ca spațiu pentru servicii suport pentru învățământ, sport și cultură.
 - f) clădirea supusă concesiunii nu beneficiază de finisaje, instalații și utilități, iar prin concesionare se vor elimina cheltuielile din bugetul local pentru reabilitarea și funcționarea acesteia, precum și cele pentru refacerea instalațiilor, introducerea utilităților și întreținerea sa
- Se interzic orice intervenții asupra imobilului supus concesiunii care contravin legilor și normelor în vigoare.

5. Durata concesiunii

Durata minimă a concesiunii este de 25 ani, cu posibilitate de prelungire pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, aprobată prin hotărâre a consiliului local.

6. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă (prețul de pornire al licitației) este de 9030 euro/an.

Redevența se va achita trimestrial și se face venit la bugetul local.

Modalitatea și termenele de plată a redevenței se vor stabili prin contractul de concesiune.

Redevența stabilită în urma licitației se va indexa la data de 1 ianuarie a fiecărui an cu rata oficială a inflației înregistrată pe întreaga perioadă a anului precedent.

Calculul redevenței s-a stabilit astfel:

- valoarea de evaluare a imobilului(clădire și teren) la data aprobării concesiunii este de 225745 euro
- 225745 euro : 25 ani = 9030 euro/an;

7. Procedura utilizată în vederea atribuirii contractului de concesiune

În vederea atribuirii imobilului și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal a tuturor solicitanților, este necesară organizarea unei licitații publice conform art. 123 din Legea 215/2001, a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a H.C.L. nr. 302 / 2013 privind aprobarea "Regulamentului privind regimul concesiunii bunurilor imobile aflate în proprietatea privată a municipiului Baia Mare" .

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

8. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii.

După încheierea și semnarea contractului de concesiune concesionarul va realiza investițiile în termen de 1 an de la obținerea Autorizației de construire

Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism și va respecta condițiile impuse de acesta, va avea funcțiunea de spațiu suport pentru servicii pentru învățământ, sport și cultură. Se vor respecta prevederile Planului Urbanistic General pentru zona respectiva.

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

Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului. Sarcinile privind protecția mediului cad în sarcina concesionarului.

În cazul în care câștigătorii licitației nu fac demersurile necesare, în termen de 150 zile pentru obținerea Autorizației de construire și nu încep lucrările în termen de 1 an de zile de la obținerea Autorizației de construire, concesiunea se anulează de drept, licitația se va reorganiza, garanția de participare va fi pierdută.

Aceste argumente le apreciem ca fiind suficiente pentru a susține oportunitatea concesiunii prin licitație a acestui imobil, mai ales că pot să apară oferte mai avantajoase pentru autoritatea publică locală prin amenajarea unor spații pentru învățământ, sport și cultură.

Prin urmare propunem Consiliului Local al Municipiului Baia Mare să aprobe prezentul Studiu de oportunitate pentru concesiunea imobilului construcție-centrală termică în suprafața de 472,00 mp și terenul aferent acesteia în suprafață de 818,00 mp, situat în Baia Mare, b-dul Republicii nr. 31.