

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 288/2014

STUDIU DE OPORTUNITATE

Având în vedere cererea înregistrată la Primăria Baia Mare sub nr. 21626/28.07.2014, prin care S.C.PROFI ROM FOOD S.R.L., cu sediul în Timișoara, Calea Sever Bocu nr. 31, solicită concesiunea unor terenuri în vederea deschiderii a două unități în Baia Mare, una situată în cartierul Vasile Alecsandri str.Melodiei și alta situată în cartierul Ferneziu. Construcțiile ce urmează a fi edificate pe terenurile solicitate vor fi spații comerciale de tip Supermarket .

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 Terenul care urmează a fi concesionat se află situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, str.Melodiei F.N.

1.2. Terenul care face obiectul concesiunii este proprietatea publică a Municipiului Baia Mare identificat prin C.F.nr.109825 Baia Mare, nr. Cadastral 109825, categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 798 mp., conform Planului de Amplasament și Delimitare vizat de către O.C.P.I Maramureș sub nr. nr. 7019/28.02.2012 și extrasului de carte funciară de informare nr.109825 Baia Mare.

Cap. II. MOTIVATIA CONCESIUNII

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

- prevederile art. 123 din Legea nr. 215/2001 republicata care precizează ca terenurile proprietate publică sau privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiuni.

-prevederile art.15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare care prevede „concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică în condițiile legii,,

- prevederile art.13 din Legea 50/1991, republicata cu modificările și completările ulterioare, care precizează 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 construcției

-prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică

- Hotărârea nr. 168 din 14 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică

- administrarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, asigurarea unui acces mai facil a cetățenilor din zonă la aprovizionarea cu bunuri de larg consum.

- dezvoltarea urbană a localității prin asigurarea serviciilor specifice urbane cât mai aproape de beneficiari, asigurarea unor locuri de muncă pentru locuitorii orașului, în scopul dezvoltării sociale și creșterea nivelului de trai prin atragerea de investiții inclusiv în infrastructură.

Cap. III. DURATA CONCESIUNII

Terenul se concesionează pe 10 ani, perioada care se poate prelungi cu o durată cel mult egală cu jumătate din durata inițială a concesiunii, prin acordul de voință al părților conform art.7,alin(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul de pornire la licitație al concesiunii este de 2,76 euro/mp/an, platibil în lei la cursul de la data plății, cu posibilitatea achitării și în euro dacă legislația va permite, preț stabilit conform calcul $[798 \text{ mp.} \times 69 \text{ EURO/mp} \times 4,43 \text{ lei/1 EURO (la cursul oficial din 10.09.2014):25 ani} = 9756,98 \text{ lei/an}]$, în baza notei Notei de Fundamentare întocmită de Serviciul Monitorizare Contracte din cadrul Direcției Administrare Patrimoniu, valoarea redevenței minime sa stabilit prin împartirea valorii de piață a terenului la 25 reprezentând anii de recuperare a valorii, conform art.17 din Legea 50/1991 republicată. Ținând seama de faptul ca proprietarul nu se obligă la realizarea infrastructurii.

4.2. Plata concesiunii se va face anual până la data de 25.03 a fiecărui an pentru anul în curs prin ordin de plată, numerar, etc.

4.3. Redevența anuală se va achita în lei la cursul oficial al EURO din data plății și va fi indexată funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Prețuri la Capitolul " Servicii "și se va achita prin ordin de plată, numerar, etc.

4.4. Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0,04% /zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata a redevenței anuale ce depășesc 6 luni sa se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres

4.5.Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator, respectiv echivalentul pretului redeventei pentru primul an de contract calculat la pretul de pornire, în suma de 9757,00 lei,se retine de concedent pana in momentul incheierii contractului de concesiune urmand ca dupa aceasta data garantia depusa in cont sa se constituie cota parte din redeventa datorata de catre concesionar pentru primul an de concesiune. In cazul în care redeventa datorata de concesionar pentru primul an de concesiune depaseste valoarea garantiei depuse, concesionarul va achita diferenta aferenta la data incheierii contractului de concesiune. In cazul în care garantia s-a constituit prin scrisoare bancara, aceasta se va elibera ofertantului castigator doar dupa achitarea contravalorii redeventei pentru primul an de contract, dar cel mai tarziu cu 10 zile inainte de expirarea perioadei de valabilitate a scrisorii de garantie, în caz contrar contractul se va considera reziliat de drept, concedentul nu va preda terenul concesionarului si nu va încheia procesul verbal de predare primire.

4.6. Garantia de participare la licitatie se va constitui prin una din următoarele modalitati. Depunerea sumei in cont RO84TREZ4365006XXX000129 al Municipiului Baia Mare, CUI 3627692, deschis la Trezoreria Baia Mare, avand inscris la explicatii „Garantie participare la licitatie concesionare teren Cartier Vasile Alecsandri , str.Melodiei nr.F.N.

4.7 Asupra garantiei de participare concedentul poate emite pretentii în sensul reinerii acesteia în cazul în care ofertantul stabilit castigator nu incheie contractul de concesiune în termen de 20 zile de la comunicarea adjudecarii.

4.8 Garantia de participare este recuperabila pentru participantii care nu au adjudecat, iar pentru castigatorii licitatiei se constituie ca plata in avans a redeventei pentru primul an de contract sau a penalitatilor datorate conform contractului de concesiune, contravaloarea caietului de sarcini nu se restituie.

4.9 Castigatorii licitatiei devin debitori fata de consiliul Local Baia Mare din momentul incheierii contractului de concesiune.

4.10. Treapta de licitatie pentru ofertare va fi de 0,5 euro/mp/an

Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

5.1.Construcția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism și va respecta condițiile impuse de acesta, va avea funcțiunea de spatiu comercial desfacere produse alimentare si alte bunuri de larg consum si alte spatii pentru activitati conexe, inclusiv cai de acces si parcare.

5.2. Spatiul comercial edificat pe terenul concesionat va asigura un număr de minim 15 locuri de muncă.

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

5.4. Amplasarea în teren ca și accesese vor fi proiectate și realizate astfel încat sa se asigure circulatia în zonă conform prevederilor legale incidente.

5.5. Prin solutiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protectia mediului.

5.6. Sarcinile privind protectia mediului cad în sarcina concesionarului.

5.7. Investitia se va realiza, respectand prevederile **Planului Urbanistic General** pentru zona respectiva.

5.8. Durata de executie a obiectivului va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, și se va realiza in baza autorizatiei de construire.

5.9 In cazul in care castigatorii licitatiei nu fac demersurile necesare obtinerii autorizatiei de construire si nu incep lucrarile in termen de 1an de zile de la incheierea contractului de concesiune , concesiunea se anuleaza de drept , licitatiea se va reorganiza, garantia de participare va fi pierduta .

Cap. VI. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura de concesionare propusa este **licitatie publica cu oferta scrisa** prin care orice persoana juridica de drept privat, romana sau straina, poate prezenta o oferta. Desfasurarea licitatiei publice deschise se realizeaza in conformitate cu prevederile OUG 54/2006 și a normelor metodologice aprobate prin H.G. 168/2007, și a Legii nr. 50/1991 republicata .

AVIZAT

Vasile Tepei

Director Executiv, Directia Administrare Patrimoniu

INTOCMIT,
Pop Natasa

VIZAT

Șef Serviciu Patrimoniu
Vasile Cameliu Gligan