

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 290 /2014

STUDIU DE OPORTUNITATE

Având în vedere solicitarea 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 sunt spații comerciale de tip Supermarket.

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Terenul care face obiectul concesiunii în suprafața totală de 1154 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, cartier Ferneziu str.Barajului F.N. identificat prin C.F.nr.193 Baia Mare, nr. Topo 909/1/1, în suprafața de 317 mp. categoria de folosință arabil și C.F.nr.1511 Baia Mare, din nr. Topo 910/1 în suprafața de 841 mp. categoria de folosință curte, conform Planului de Amplasament și Delimitare întocmit de Topograf Autorizat Andrei Moga și extrasele de carte funciară de informare nr.193 Baia Mare și nr.1511 Baia Mare.

Terenul precizat, este destinat construirii conform Certificat de Urbanism nr.955 din 11.09.2014.

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 republicată care precizează că terenurile proprietate publică sau privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiuni.
- prevederile art.13 din Legea 50/1991, republicată 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
- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea unor locuri de muncă administrare judicioasă a domeniului privat în scopul dezvoltării sociale și economice a municipiului,

- asigurarea unei mai bune distributii a spatiilor pentru desfacerea cu amanuntul a produselor de larg consum și in zonele cu deficit de astfel de spatii in proximitatea potentialilor beneficiari.
- administrarea eficienta a domeniului public si privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Cap. III. DURATA CONCESIUNII

3.1. Terenul se concesioneaza pe 10 ani, perioada care se poate prelungi cu o durata cel mult egala cu jumătate din durata initiala a concesiunii, prin acordul de voință al părților tinand seama si de art.7,alin(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991.

Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

4.1. Pretul de pornire la licitație redevența minimă este de 0,80 EURO/mp/an, conform Notei de Fundamentare întocmită de Serviciul Monitorizare Contracte din cadrul Direcției Administrare Patrimoniu platibil in lei la cursul de la data plății, cu posibilitatea achitarii si in euro daca legislatia va permite, preț stabilit astfel:(1158 mp.x 20 EURO/mp x 4,43 lei /1 EURO:25 de ani =4104 lei/an) la cursul oficial al euro din data de 10.09.2014, valoarea redevenței minime sa stabilit prin impartirea valorii de piata a terenului la 25 reprezentand anii de recuperare a valorii, conform art.17 din Legea 50/1991 republicata. Tinand seama de faptul ca proprietarul nu se obliga la realizarea infrastructurii.

4.2 Plata concesiunii se va face anual pana la data de 25.03 a fiecarui an pentru anul in curs prin ordin de plata, numerar, etc.

4.3 Redeventa anuala se va achita in lei la cursul oficial al EURO din data platii și va fi indexata functie de indicele de inflatie comunicat de Comisia Nationala de Statistica prin Buletinul Statistic de Preturi la Capitolul " Servicii "si se va achita prin ordin de plata, numerar, etc.

4.4 Intarzierile la plata redevenței se vor sanctiona cu penalitati de 0,04% /zi de intarziere la suma datorata, urmand ca pentru intarzierile la plata a redevenței anuale ce depasesc 6 luni sa se procedeze la retragerea concesiunii fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres).

4.5. Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator, respectiv echivalentul pretului redevenței pentru primul an de contract calculat la pretul de pornire, în suma de **4104,00** 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 redevența datorata de catre concesionar pentru primul an de concesiune. In cazul in care redevența 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 redevenței 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 in scris la explicatii „Garantie participare la licitatie concesionare teren în Cartier Ferneziu, str.Barajului.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 0,2 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 functiunea de spatiu comercial desfacere produse alimentare si alte bunuri de larg consum si alte spatii pentru activitati conexe specifice unitatilor de desfacere pentru populatie, cu asigurarea facilitatilor de acces si parcare.

5.2. Spatiul comercial edificat pe terenul concesionat va asigura un număr de minim de 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 accesele 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 , licitatia se va reorganiza, garantia de participare va fi pierduta .

Cap. VI. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura de concesiune 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 se realizeaza in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata coroborat cu prevederile OUG 54/2006 și a normelor metodologice aprobate prin H.G. 168/2007.

AVIZAT
Vasile Tepei
Director Executiv, Directia Administrare Patrimoniu

INTOCMIT,
Pop Natasa

VIZAT
Șef Serviciu Patrimoniu
Vasile Cameliu Gligan