

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind închirierea terenului în suprafață de 362mp, situat în 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 funcțiunilor permise prin documentatiile de urbanism legal aprobate.

CAP. I. OBIECTUL INCHIRIERII

1.1. Terenul care face obiectul închirierii în suprafata de 362mp mp, este proprietatea privata a Municipiului Baia Mare situat în intravilan, în 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 conform PUG aprobat ,completat cu celelalte documentatii de urbanism legal aprobate pentru aceasta zona.

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, administrare judicioasa a domeniului privat in scopul dezvoltarii sociale si economice a municipiului,
- asigurarea unei mai bune distributii a spatiilor pentru prestari servicii și în zonele rezidentiale periferice cu deficit de astfel de spatii în proximitatea potentialilor beneficiari.
- refacerea unor zone libere care in trecut nu au fost utilizate, dindu-le o utilitate care sa atraga venituri suplimentare la buget, din chirii si taxe teren

- crearea unui ambient placut prin refacerea unor zone de teren care nu sunt amenajate ca spatii verzi parcuri sau alte functiuni urbane si care pot genera un impact vizual si economic asupra comunitatii.

Cap. III. DURATA INCHIRIERII

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

Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

4.1. Pretul 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, avand ca model modul de calcul al redeventei în cazul concesiunii terenurilor pentru constructii, modalitate prevazuta de art.17 din Legea 50/1991 republicata, rezultand astfel urmatoarele:

101 EURO/mp X 4,5627 lei/1EURO X 362 mp : 25 ani = 6.683,24 lei/an Rotunjit 6.684 lei/an, astfel ca in aceasta perioada sa fie recuperata valoarea de vanzare de la data inchirierii, pret care se va indexa anual cu indicele de inflatie. Cursul valutar luat in calcul a fost cel afisat de BNR la 08.06.2017.

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

4.3 Sumele anuale prevazute se vor plati trimestrial, pana la 30 a ultimei luni din fiecare trimestru. Intarzierile la plata se vor penaliza cu 0,02%/zi pentru persoane fizice si 0,04%/zi pentru persoane juridice de intarziere din suma datorata, conform prevederilor OG 13/2011 art. 3 urmand ca in cazul intarzierilor mai mari de 60 de zile sa se procedeze la rezilierea contractului.

Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

5.1. Investitia se va realiza în conformitate cu prevederile autorizatiei de construire ce se va emite in acest sens avand in vedere Planul Urbanistic General si prevederile documentatiilor de urbanism legal aprobate, conform Certificatului de Urbanism nr.245/2017.

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 încat sa se asigure circulatia în zonă conform prevederilor legale incidente.

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

5.5. Sarcinile privind protectia mediului cad în sarcina chirasului.

5.6. Investitia se va realiza, respectand prevederile documentatiilor de urbanism legal aprobate, conform Certificatului de Urbanism nr.245/2017

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 în 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 31.10.2017.

Aprobarea documentatiei de atribuire de catre Consiliul Local, termen estimat 31.10.2017

Publicarea anuntului pentru licitatie , termen estimat 15.11.2017

Organizarea sedintei de deschidere a ofertelor si ofertare, termen estimat 10.12.2017

Incheierea contractului de închiriere în cazul atribuirii la prima sedință de licitație, termen estimat 21.12.2017

VIZAT

Director Executiv
Directia Administrare Patrimoniu
Vasile Cameliu Gligan

INTOCMIT,
Pacurar Paul