



STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru organizarea licitației publice în vederea concesionării parterului imobilului situat pe str. Republicii nr. 10 reprezentând construcție S+P+2E înscrisă în CF nr. 107981

PREAMBUL:

Imobilului este proprietatea publică a Municipiului Salonta situat pe str. Republicii nr. 10 înscris în CF nr. 107981 compus din teren de 470 mp și construcții de 423 mp, cunoscut sub denumirea Policlinica veche cu nr. Cad 107981-C1. Clădirea se regăsește pe Lista Monumentelor Istorice al Ministerului Culturii și Cultelor sub poziția LMI Bh-II-m-B-21026 sub denumirea de Policlinică/fost imobil de raport declarat ca monument istoric de interes local "B" prin prin Ordinul 2454/2011.

Suprafața parterului imobilului ce urmează a fi concesionat este de 384 mp, diferența de suprafață până la 423 mp construcție este reprezentată de spațiile comune, respectiv casa scării (total 39 mp). Pentru modul de utilizare a casei scării și a curții interioare (47 mp) se vor aplica principiile de utilizare reglementate prin Codul Civil – Coproprietatea forțată art. 646 și următoarele.

Cap. I. Descrierea și identificarea bunului din patrimoniul Municipiului Salonta

În prezent clădirea figurează în evidențe ca și "Policlinica veche S+P+2E". De la anul construirii -1914- clădirea a avut diferite destinații: inițial a fost imobil de raport, astfel la parter au fost șase spații comerciale, un apartament pentru proprietar și unul pentru administratorul imobilului, iar la etajele unu și doi au fost amenajate apartamente pentru închiriat.

După naționalizare au avut loc o serie de modificări și s-au amenajat ateliere de producție (croitorie) a unei cooperative meșteșugărești, apoi între anii 1963-1984 aici a funcționat o policlinica localității. După anul 1984 policlinica a mai funcționat câțiva ani doar cu câteva secții: TBC, rontgen, circumscipții medicale, cabinete stomatologice. Prin Protocolul de predare-primire încheiat în anul 2003, Spitalul municipal Salonta a predat municipiului Salonta clădirea și terenul aferent al Policlinicii vechi, deoarece s-a înființat ambulatoriu în incinta Spitalului. Ca urmare a acestui protocol imobilul s-a declarat în domeniul public al municipiului Salonta sub denumirea de "Policlinica veche", însă nu a mai avut această funcțiune.

Începând cu anul 2003, anumite spații din clădire au fost ocupate temporar, în regim de închiriere, de către Centrul de îngrijire la domiciliu al Asociației Caritas Catolica, Direcția de Sănătate Publică, Camera de muncă etc.

De 10-15 ani clădirea este complet neutilizată, neavând nici o funcțiune, astfel că s-a degradat foarte mult. Instalațiile sanitare s-au deteriorat, apa scurgându-se în subsol. Cu toate acestea se poate spune că din punctul de vedere al structurii portante construcția este în stare acceptabilă, nu prezintă fisuri, crăpături sau deplasări, nici tasări ale elementelor portante.

De-a lungul anilor s-au făcut eforturi pentru reabilitarea clădirii, s-a încercat accesarea fondurilor europene pentru a reabilita și de a da o destinație a acestei clădiri, însă fără succes. Până în momentul de față s-a cheltuit cu reabilitări din bugetul local 627.310 lei, pe baza HCLMS nr. 207/2011, 30/2012, 165/2014 și 101/2016. Cu aceste ocazii au fost executate unele lucrări de reparații și consolidări la clădire, după cum urmează:

- refacerea acoperișului
- refacerea tencuielilor exterioare la fațada stradală și la fațadele din curte
- schimbarea parțială a tâmplăriei de la parter
- consolidarea și refacerea balcoanelor de la etajele I și II.

Cu ocazia acestor reabilitări și schimbarea geamurilor și ușilor s-au realizat 5 intrări directe din stradă, care ar fi potrivite pentru înființarea a 5 spații comerciale individuale la parterul clădirii. La aceste căi de acces din stradă se mai pot adăuga și cele 2 intrări existente în

curtea interioară a imobilului, ce asigură accesul la alte spații. Prin intrarea dinspre str. Kossuth se mai poate asigura accesul printr-un hol, la 3 încăperi, holul având acces și din curte. Însă, datorită stării încăperilor din interior, pentru a putea fi utilizate ca spații comerciale, ar necesita o amenajare și reabilitare vastă, iar în momentul de față din bugetul local nu se pot asigura sumele necesare pentru o asemenea lucrare, datorită finanțării lucrărilor de mare anvergură la rețelele de apă, canalizare, stație de epurare și drumuri, care se finanțează și se realizează în prezent în municipiul Salonta.

În ceea ce privește destinația stabilită de Policlinică, aceasta nu își mai găsește justificarea, de vreme ce în incinta Spitalului Municipiului Salonta există un corp de clădire în care funcționează Policlinica municipiului Salonta, în administrarea Spitalului Municipal Salonta, care corespunde nevoilor locuitorilor atât din Salonta cât și din localitățile învecinate și pentru modernizarea căreia s-a înaintat cerere de finanțare în cadrul POR 2014-2020, Axa 8 - Ambulatorii pentru proiectul intitulat „Extindere și modernizare ambulatoriu Spitalul Municipal Salonta”.

Cap. II. Argumente de ordin economic, financiar, urbanistic, tehnic, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

II.1 Aspecte economice și financiare

Scopul concesiunii este acela de a readuce imobilul în stare de folosință și exploatare, și conferirea unei destinații care este în concordanță cu prevederile PUG, care pentru UTR 7 prevede ca funcțiune dominantă instituții publice și servicii comerciale, ca funcțiune complementară permisă locuire, zone verzi și parc. Prin realizarea concesiunii, Municipiul Salonta ar obține:

- redevența anuală – redevența de pornire la licitație este de 37.225 lei/an, calculat în condițiile Legii 50/1991 art. 17;
- impozitul pe clădiri și taxa pe teren aferent Zonei de impozitare A;
- concesiionarul va acoperi în întregime costurile de reamenajare/recompartimentare/reabilitare în condițiile Legii 50/1991 și Legii 422/2001 și costurile de exploatare a imobilului, întreținerea imobilului și plata cheltuielilor utilităților aferente;

II.2 Aspecte juridice

Din punct de vedere juridic, concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru finanțarea proiectelor de investiții, ceea ce oferă avantajul abordării unor surse de finanțare alternative, în actualul context economic și financiar.

Conform legislației în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, cu posibilitatea de prelungire pentru jumătate din perioada inițială, sub condiția respectării clauzelor contractuale.

Componenta legislativă este constituită din prevederile art. 36 alin 2 lit. c, alin 5 lit. b din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 actualizată, precum și de prevederile O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, actualizată și de H.G. nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Cf. art. 26 al O.U.G. nr. 54/2006, în situația în care, după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse 3 oferte valabile, se va aplica procedura de negociere directă.

II.3 Aspecte tehnico urbanistice

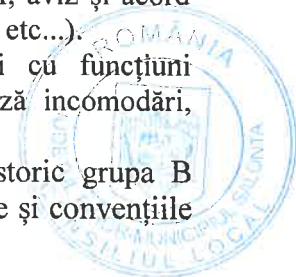
Din punct de vedere tehnic, imobilul situat în str. Republicii nr. 10 – ”Policlinica veche” - teren cu construcții, se află în stare degradată în interior, neavând nici o funcțiune de aproximativ 10-15 ani, astfel că s-a degradat foarte mult. Instalațiile sanitare s-au deteriorat, apa scurgându-se în subsol. Cu toate acestea se poate spune că din punctul de vedere al structurii portante construcția este în stare acceptabilă, nu prezintă fisuri, crăpături sau deplasări, nici tasări ale elementelor portante..

Orice investiție care este necesară în scopul exploatării imobilului, se va realiza numai în baza unei Autorizații de construire, dacă este cazul, însoțită de toate avizele cerute de lege și de acordul

concedentului (ex. Certificat de urbanism, acord mediu, avize de racordare, aviz PSI, aviz și acord privind sănătatea populației, avize de principiu ale concedentului, aviz Direcția cultură etc...).

Cf. prevederilor PUG Salonta-UTR 7 – în zona se admit construcții cu funcțiuni complementare de instituții sociale, culturale, de sănătate, servicii care nu creează incomodări, poluări, trafic intens și disfuncționalități în zona dominantă de locuire.

Bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini este monument istoric grupa B cuprins în Ordinul 2454/2011, pentru imobilul respectiv nu sunt impuse acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.



II.4 Aspecte sociale și de mediu

Din punct de vedere al mediului, concesionarul va avea obligația prin contractul de concesiune să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările în vigoare.

Concesionarul va avea obligația prin contractul de concesiune să respecte legislația în vigoare privind normele PSI, de care este direct răspunzător.

Cap. III. Nivelul minim al redevenței

Având în vedere faptul că imobilul nu are utilizare în prezent, se propune nivelul valoric minim al redevenței de pornire la licitație de 37.225 lei/an, redevență s-a stabilit luând ca bază de calcul valoarea de inventar al imobilului, respectiv 3.131.186 lei, suprafața totală desfășurată a clădirii de 1292 mp, calculat conform art. 17 din Legea 50/1991 aplicată prin analogie

Datorită stării acutale a imobilului, care fără lucrări de reparații, atât la tencuielii, cât și la tâmplărie, podele, precum și la instalațiile existente nu se poate utiliza în niciun scop, și valoarea acestor lucrări ar fi considerabile, pentru a atrage ofertanții este benefic oferirea posibilității ca ofertantul câștigător a licitației publice să beneficieze de compensarea / scutirea de la plata redevenței până la concurența cheltuielilor făcute cu lucrările de reparații și/sau reabilitări.

Planul de reparații și/sau reabilitări va fi cuprins în oferta tehnică depusă. Fiecare etapă de reabilitare cu valoarea aferentă stabilită prin devize estimative se va supune votului Consiliului Local, iar la finalizarea etapei de lucrări se va prezenta modul de în care s-a realizat etapa și valoarea finală, spre aprobarea consiliului pentru a proceda la compensare / scutire.

Cap. IV. Modalitatea de acordare a concesiunii

Concesionarea prin licitație publică deschisă a spațiului cu suprafeței de 384 mp, reprezentând parterul clădirii imobilului situat pe str. Republicii nr. 10 înscris în CF nr. 107981, proprietatea publică a Municipiului Salonta, constând din teren cu suprafața de 470 mp și construcție în regim S+P+2E cu suprafa construită la sol de 423 mp, cunoscută sub denumirea Policlinica veche cu nr. Cad 107981-C1.

Șef Serv.Economic
Kis Anamaria

ȘEF S.D.U.
ing. Smeu Luminița

Vizat Juridic