

Anexa nr. 1 la HCL nr. 258/2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concesiune imobil str. Kós Károly nr. 21

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea imobilului Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului
”Fabrica de tutun”, cu teren aferent, amplasat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, jud.
Covasna, situat în strada Kós Károly nr. 21, domeniu privat al municipiului,
identificat în Cartea Funciară nr. 43360 Sfântu Gheorghe, nr.cad. 43360 și 43360-C1
pentru desfășurare activități culturale comunitare tradiționale și conservarea artei populare,
în cadrul unei Case a tradițiilor

Cuprins

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat	6
2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii ...	7
3. Prețul contractului. Nivelul minim al redevenței.....	8
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii	9
5. Durata estimată a concesiunii	9
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare	10
7. AVIZE	10

Preambul

Bunurile care fac parte din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse, pot face obiectul concesiunii. Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta, și se aprobă, pe baza unui studiu de oportunitate.

Studiul de oportunitate se elaborează din inițiativa concedentului, ori în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesionare făcută de persoana interesată în baza unei solicitări scrise și se aprobă prin hotărâre de consiliu local.

Prezentul studiu de oportunitate cuprinde elemente esențiale prevăzute de lege, datele de identificare ale bunului care urmează să fie concesionat, motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii, nivelul minim al redevenței, procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii, durata estimată a concesiunii, termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare, avizele obligatorii, care justifică necesitatea concesionării, modalitatea înfăptuirii acesteia, precum și celelalte date de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

Acest studiu de oportunitate demonstrează necesitatea concesionării imobilului Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun", cu teren aferent, amplasat în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, situat în strada Kós Károly nr. 21, așa cum achiziționarea imobilului a fost realizată având scopul regenerării urbane a zonei și asigurarea creșterii calității vieții cetățenilor din municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna.

Pentru realizarea obiectivului propus Municipiul Sfântu Gheorghe caută punerea în valoare a acestui imobil în intravilanul municipiului, prin înființarea unui centru pentru desfășurarea unor activități culturale comunitare tradiționale și conservarea artei populare și a valorilor tradițiilor transilvănene, în cadrul unei case a tradițiilor.

Printre opțiunile de finanțare pentru bunul destinat concesiunii cea mai optimă variantă se consideră a fi atribuirea contractului de concesiune unui investitor, care va avea obligația evaluării stadiului clădirii, realizarea intervențiilor pentru conservarea stadiului curent al clădirii, respectiv renovarea sau reamenajarea acesteia înainte de începerea exploatării conform obiectivelor stabilite.

Sarcina realizării lucrărilor de investiții pentru reamenajarea acestui imobil vor fi suportate de investitorul privat având calitatea de concesionar, concedentul nefiind implicat financiar în realizarea propriu-zisă a renovării. În baza contractului de concesiune, ofertantul declarat câștigător va avea obligația de a dezvolta amplasamentul într-o Casă a tradițiilor.

Realizarea investiției de către un investitor privat prin concesionarea de bunuri imobile proprietate privată va aduce municipiului Sfântu Gheorghe un beneficiu prin degrevarea municipiului de la cheltuielile de investiții - care sunt necesare pentru refuncționalizarea clădirii -, totodată se vor obține venituri la bugetul local, prin redevență, și alte taxe.

Cadru legal:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Lege nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Lege 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementările P.U.G.

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Imobilul propus spre concesionare, Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun", este situat în strada Kós Károly nr. 21, Municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna. Este compus din teren intravilan în suprafață de 1.489 mp, categoria de folosință curți-construcții, și clădire cu regim de înălțime D+P+2, edificată în anul 1908, având suprafața construită desfășurată de 1.084 mp, identificat în Cartea funciară nr. 43360 a municipiului Sfântu Gheorghe, având numărul cadastral 43360, respectiv 43360-C1. Ansamblul "Fabrica de tutun", din care a făcut parte înainte de dezmembrare, este clasificat drept monument istoric, cod LMI CV-II-a-A-13107, resp. CV-II-m-A-13107.07 conform listei monumentelor istorice 2015, anexa la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/2015. Clădirea a fost utilizată în trecut ca și clădire administrativă (birouri).

- **Stare actuală:** în prezent fără utilizare, necesită renovare.
- **Situația juridică:** dreptul de proprietate al bunului aparține Municipiului Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, domeniul privat al U.A.T.-ului, se află în administrarea Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe.
- Acest bun imobil nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman în perioada 6 martie 1945 —22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu și nu este scos din circuitul civil.
- **Zona de amplasare:** imobilul este amplasat la 800 m distanță de la centrul istoric al Municipiului Sfântu Gheorghe, situat în strada Kós Károly nr. 21, Municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna.
- **Vecinătăți:** la Nord și Nord-Vest strada Kós Károly, la Est și Sud proprietăți private ale municipiului, și ansamblul "Fabrica de tutun".
- **Rețele edilitare:** ansamblul de imobile este racordat la rețelele de utilități, energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale.

➤ **Zona de amplasare:** Sursă A.N.C.P.I.



2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

Conform art. 129 alin. (6), lit. b) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, consiliul local „hotărăște vânzarea, darea în administrare, *concesionarea*, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”.

a) Motivația pentru componentele economice și financiare:

- Atragerea de fonduri private pentru renovarea și reamenajarea, respectiv dezvoltarea imobilului;
- Realizarea unor investiții cu caracter local și regional;
- Degrevarea bugetului local de cheltuieli pentru întreținerea bunului;
- Obținerea de venituri la bugetul local, prin redevență, taxe aferente activităților ce se vor desfășura;

b) Motivația pentru componentele sociale :

- Regenerarea urbană a zonei și asigurarea creșterii calității vieții cetățenilor, ridicarea gradului de civilizație;
- Sprijinirea dezvoltării culturale și economico-sociale a regiunii;
- Dorința autorității publice locale de a contribui la conservarea valorilor tradiției transilvănene, a artei populare și a elementelor culturii populare, la reînvierea culturii populare dispărute sau în curs de dispariție;
- Scopul autorității publice locale de a asigura o educație culturală pentru menținerea în viață, revitalizarea, accesibilizarea, aducerea la viață a tradițiilor populare și a meșteșugurilor populare;
- Încurajarea inițiativelor private de îngrijire a tradițiilor, artei și a meșteșugurilor populare, prin utilizarea de standarde înalte de calitate;
- Realizarea unui sediu, unde organizațiile civile locale, regionale și la nivel de țară pot acționa în domeniul păstrării și cultivării diferitelor domenii ale artelor, meșteșugurilor și ale tradițiilor artizanale populare, prestând totodată sarcini de educație publică;
- Sprijinirea conviețuirii pașnice ale popoarelor care trăiesc în regiune;
- Crearea unor locuri de muncă;
- Promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului;
- Creșterea atractivității zonei;

c) Motivația pentru componentele de mediu:

- Reabilitarea, restaurarea, gestionarea și punerea în valoare a monumentului istoric;
- Impactul pozitiv asupra aspectului architectural zonal conferit de îngrijirea imobilului și prin permiterea accesului la patrimoniul aflat în proprietatea privată a municipiului;
- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru evitarea deteriorării clădirii și a autodistrugerii mediului ambient;

3. Prețul contractului. Nivelul minim al redevenței

Prețul minim de pornire a licitației a fost determinată pornind de la valoarea de piață a imobilului, stabilită în raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR d-na Kuna Adriene, realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării, corelat cu durata concesiunii de 49 ani, rezultând astfel valoarea minimă a redevenței potențial obținabile. Beneficiile obținute din exploatarea bunului, pe lângă cele materiale provenite din redevența stabilită, vor fi mai mult de natură socială, educațională, culturală și comunitară.

Redevența minimă de pornire a licitației publice de concesiune este de:

23.300 euro/an, respectiv 1.941,67 euro/lună

Prețul adjudecat prin licitație se actualizează anual în funcție de evoluția cursului oficial leu/euro comunicat de BNR pentru prima zi lucrătoare a anului, începând cu al doilea an calendaristic de la semnarea contractului de concesiune.

- Redevența obținută prin concesiune se face venit la bugetul local.
- Termenele și condițiile de plată vor fi stabilite prin Caietul de sarcini.
- Redevența (prețul de adjudecare) se va achita pe toată durata concesiunii, cu începere de la data semnării contractului de concesiune și a procesului verbal de predare-primire.
- Concesionarul se angajează să investească pentru reabilitarea și refuncționalizarea imobilului.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizată pentru Atribuirea contractului de concesiune, în conformitate cu regulile generale pentru atribuirea contractului de concesiune, se va realiza prin aplicarea **procedurii LICITAȚIEI**, cu depunerea de **OFERTE ÎN PLIC ÎNCHIS**, organizată în conformitate cu prevederile O.U.G 57/2019, privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire, aprobată prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Procedura utilizată asigură transparența activității și este adoptată în baza principiilor care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune, în conformitate cu art. 311 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, astfel respectând principiul tratamentului egal, a proporționalității, a nediscriminării și a liberei concurențe, asigurând egalitatea de șanse privind accesul tuturor celor interesați, respectiv pentru asigurarea accesului unui număr cât mai mare de ofertanți și pentru obținerea unei redevențe cât mai reale, creând un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților;

5. Durata estimată a concesiunii

Conform prevederilor art. 306. alin. (1) din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, actualizat, „Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.”

Având în vedere starea imobilului în prezent, volumul investițiilor necesare, de timpul necesar lucrărilor de investiție, durata de recuperare a investiției pentru concesionar, durata estimată a concesiunii este de 49 ani, de la data semnării contractului de concesiune.

6. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

- **Publicare anunț licitație:** după aprobarea documentației de atribuire prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, privind aprobarea concesiunii;
- **Data desfășurare licitație:** după cel puțin 20 zile calendaristice de la publicarea anunțului de licitație privind concesiunea bunului;
- **Publicare anunț de atribuire a contractului de concesiune:** în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune;
- **Încheiere contract concesiune:** după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării în scris, cu confirmare de primire, a deciziei de atribuire a contractului de concesiune;
- **Înscriere în Cartea funciară a dreptului de concesiune:** în 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului de către concesionar.

7. AVIZE

1. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare:
 - Aviz nr. 1254/18.03.2025_19513/01.04.2025, anexat prezentului studiu de oportunitate.
2. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.
 - nu este cazul: din punct de vedere al amplasamentului, bunul imobil este situat în afara ariilor naturale protejate.