MUNICIPIUL SIGHIȘOARA **Anexa nr. 2** la

 Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI „CASA DE OASPEȚI”, SITUAT ÎN MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, STR. GEORGE COȘBUC, NR. 2A – ZONA PROTEJATĂ**

**1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT**

 Imobilul **„Casa de locuit (Casa de oaspeți)”**, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A – zona de protecție a sitului UNESCO, conform Regulamentului de PUZ Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Mureș nr. 50/1997, este proprietatea Municipiului Sighișoara.

 Identificarea imobilului se face în C.F. nr. 54951 Sighișoara, astfel:

 - sub nr. cad. 54951 – teren instravilan, în suprafață de 4682 mp și categorie de folosință curți construcții;

 - sub nr. cad. 54951-C1 – Casă de locuit (Casă de oaspeți), având suprafața la sol de 157 mp și suprafața construită desfășurată de 471 mp, fiind compusă din:

 - la demisol: 2 camere, 1 bucătărie, 2 băi, 1 cămară, 2 holuri, 1 casa scării;

 - la parter: 4 camere, 2 băi, 4 holuri, 1 casa scării;

 - la etaj: 3 camere, 1 baie, 1 hol, 1 casa scării.

 Sistemul constructiv al clădirii: fundație beton, zidărie portantă din cărămidă, placă de beton peste demisol și parter, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

 Construcția a fost edificată în anul 1923 și nu deține certificat de performanță energetică sau lift.

 Imobilul are acces la următoarele facilități: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea electrică și rețea de gaze naturale.

 *Scurt istoric al imobilului:*

 Imobilul a fost construit în anul 1923. Mai târziu a fost preluat de către Partidul Comunist și folosit de primul ministru din acea perioadă, Gheorghe Maurer, drept casă de vânătoare. După anul 1990, imobilul intră în proprietatea Municipiului Sighișoara, fiind folosit, până în anul 2005, drept Casă de oaspeți, sub directa coordonare/administrare a Biroului Administrativ din cadrul primăriei. Între anii 2005 – 2006, imobilul a fost atribuit spre administrare/folosință Centrului Olimpic de Excelență Sighișoara. Începând cu anul 2006, imobilul nu a mai fost folosit, fiind sistate utilitățile, paza și alte activități, fapt ce a condus la degradarea imobilului, la forțarea ușilor și ferestrelor și sustragerea/vandalizarea unor obiecte din incinta clădirii.

**2. OBIECTIVE PROPUSE**

 Prin concesionarea imobilului **„Casa de locuit (Casa de oaspeți)”**, Municipiul Sighișoara urmărește următoarele:

 - utilizarea amplasamentului și a imobilului la potențial maxim;

 - împiedicarea degradării continue, restaurarea, întreținerea, protejarea, modernizarea și introducerea imobilului în circuitul social/cultural/turistic al orașului;

 - punerea în valoare prin amenajare a imobilului, astfel încât acesta să se preteze desfășurării de acțiuni de cazare cu un standard ridicat de confort, protocol, turism, conferințe, simpozioane etc., precum și activități de alimentație publică și servicii personale;

 - diversificarea și îmbogățirea ofertei turistice a Municipiul Sighișoara, dezvoltarea turismului care reprezintă una dintre industriile de marcă ale municipiului Sighișoara și ridicarea gradului de satisfacție a turiștilor români și străini;

 - atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, concretizate în redevența anuală, impozite și taxe;

 - salubrizarea și întreținerea curățeniei în zonă;

 - crearea unor locuri noi de muncă;

 - atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează dezvoltarea turismului și, implicit, a economiei municipiului;

 - dezvoltarea durabilă a zonei.

**3. INVESTIȚII MINIME NECESARE**

# Pentru atingerea obiectivelor propuse la punctul 2 din prezentul studiu, se impune:

# - Obținerea avizelor necesare restaurării, consolidării, modernizării construcției;

# - Respectarea condițiilor impuse în avize și în autorizațiile de construcție;

# - Conferirea unei funcțiuni turistice particulare, care să permită introducerea imobilului într-un circuit turistic și atragerea unui public de calitate în Sighișoara;

# - Edificarea unor mici extinderi sau construcții anexe pentru creșterea confortului, spre exemplu: foișoare închise sau deschise, piscină, etc.

# Lucrările, precum și eventualele modificări, asupra imobilului se efectuează cu acordul proprietarului, fără a efecta, în niciun fel, condițiile de mediu impuse de legislația în vigoare.

# La încetarea contractului de concesiune, lucrările executate asupra imobilului, se vor prelua de către concedent, cu titlu gratuit, obligația concesionarului fiind de a preda și un exemplar din documentația tehnică utilizată la realizarea investiției.

# **4. DURATA CONCESIUNII**

Durata concesiunii se propune la 49ani.

**5. Acordarea concesiunii**

Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se face prin aplicarea procedurii licitaţiei publice, cu respectarea principiilor cuprinse în art. 311 din ordonanță.

**6. ELEMENTE DE PREȚ**

A. Redevența:

Redevența minimă este de 11.719,00 lei/lună, conform pct. 3, pentru construcție, și pct. 24, pentru teren, din anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 19/25.01.2018, astfel:

5 lei/mp/lună \* 471,00 mp suprafață construcție = 2.355,00 lei/lună

2 lei/mp/lună \* 4.682,00 mp suprafață teren = 9.364,00 lei/lună

 Plata redevenței se poate face în numerar, la casieriile Municipiului Sighișoara, sau în contul concedentului RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara.

 Sumele reprezentând redevența, vor fi plătite lunar, scadența fiind ultima zi a lunii. Întârzierile la plată se vor penaliza conform reglementărilor legale în vigoare.

 Redevența adjudecată în urma licitației va fi indexată semestrial cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

B. Garanții:

 Garanția de participare la licitație va fi în sumă fixă de 2812,56 lei, respectiv 2% din valoarea redevenței minime calculate pentru 12 luni.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin una din următoarele modalități:

- depunerea sumei în contul RO57TREZ4785006XXX000048 al Municipiului Sighișoara, CUI 5669309, deschis la Trezoreria Sighișoara, având înscris la explicații: „Garanție participare la licitația pentru concesionarea imobilului „*Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A*”;

- plata în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara, având înscris la explicații pe chitanță: „Garanție participare la licitația pentru concesionarea imobilului „*Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A*”.

Garanția de participare la licitație se reține de concedent în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de concesiune în termen de 60 de zile de la comunicarea adjudecării.

Garanția de participare la licitație este recuperabilă pentru participanții care nu au adjudecat licitația.

# **7. TERMENELE PREVIZIONATE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE**

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

1. Aprobarea studiului de oportunitate, a caietului de sarcini și a documentației de atribuire de către Consiliul Local Sighișoara prin hotărâre a Consiliului Local Sighișoara;

2. Publicarea anunțului pentru licitație, în termen de 5 zile de la data comunicării hotărârii Consiliului Local.

3. Organizarea ședinței de deschidere a ofertelor în termen de minim 25 de zile de la publicarea anunțului;

4. Încheierea contractului de concesiune și predarea imobilului în termen de minim 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației.

**8. AVIZE OBLIGATORII**

 Imobilul – construcție și teren aferent – nu este încadrat în infrastructura sistemului național și nici în interiorul unei arii naturale protejate, prin urmare nu este necesară obținerea avizelor în aceste sensuri.

 Imobilul – construcție și teren aferent este situat în zona protejată a Sighișoarei, prin urmare este necesară obținerea avizelor în acest sens.

**Arhitect șef, Director executiv,**

##### Adina – Gabriela Popescu Carmen Morar

Întocmit/Redactat: Ignat Liana