MUNICIPIUL SIGHIȘOARA **Anexa nr. 1** la

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

# **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI „TURNUL CROITORILOR”, MONUMENT ISTORIC PARTE DIN ANSAMBLUL FORTIFICAȚIILOR CETĂȚII MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA**

Prevederile legale care se aplică concesionării monumentelor istorice:

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța Guvernului nr. 21/2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanţa Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecţie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr. 1268/2010 privind aprobarea Programului de protecţie şi gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial UNESCO,, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, şi a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Guvernului nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

**1. DESCRIEREA OBIECTULUI CONCESIUNII**

 Turnul Croitorilor, construit în secolul XIV, face parte din ansamblul de fortificații a cetății medievale Sighișoara, inclusă în Lista patrimoniului mondial UNESCO în anul 1999 în cadrul celei de-a 23-a sesiuni a Comitetului Patrimoniului Mondial, la poziția 902.

Turnul Croitorilor este poziționat în partea opusă Turnului cu Ceas și străjuiește a doua poartă de acces în cetate, fiind încadrat ca monument istoric clasat în grupa A - monument istoric de valoare naţională şi universală, cu codul MS-II-a-A-15805.

 Imobilul „Turnul Croitorilor”, aflat în proprietatea Orașului Sighișoara, este situat în municipiul Sighișoara, str. Zidul Cetății f. nr., fiind înscris în C.F. nr. 51163 Sighișoara (nr. C.F. vechi: 11702), poz. A+1, sub nr. top. 97 și nr. cad. 1900 și cuprinde:

 - teren curți-construcții intravilan în suprafață de 153 mp, pe care sunt edificate următoarele construcții:

 - C1 – Turn cu suprafața construită de 124 mp, compus din 2 încăperi, cu suprafața de 122,29 mp. conform planurilor existente;

 - C2 – Zid cu suprafața construită de 29 mp.

 Turnul Croitorilor - „Turnul cel mare al porţii din spate” a fost repartizat uneia dintre cele mai vechi şi distinse bresle ale Cetăţii, breasla croitorilor.

 Acest turn este considerat drept unul din cele mai frumoase turnuri ale Cetăţii şi impresionează şi astăzi prin masivitate şi simplitate. Cele două ganguri boltite de la bază sugerează o datare timpurie, probabil la sfârşitul sec. XIII sau în sec. al XlV-lea. Deasupra celor două ganguri carosabile există astăzi încă două niveluri, dintre care ultimul este prevăzut cu trei guri mari de păcură în alternanţă cu patru goluri de tragere care-i conferă construcţiei un aer impozant. Cele două porţi boltite au avut în vechime grilaje (herse, Faligatter), care glisau vertical.

 Când a izbucnit incendiul din 1676 în interiorul turnului se găseau, în afară de mari cantităţi de grâne, multe proiectile, platoşe, halebarde, împreună cu două tunuri şi mult praf de puşcă. În urma exploziei prafului de puşcă partea superioară a turnului împreună cu bolta gangului de nord-est au fost distruse, aspectul său ac¬tual datorându-se reconstruirii de după incendiu, în anul 1679.

 Cu ocazia reparaţiilor, efectuate imediat după incendiu, gangul de nord-est a fost zidit şi transformat în depozit, până în 1935 când bolta a fost restaurată şi readusă la forma iniţială, iar gangul redeschis circulaţiei.

 Turnul Croitorilor, ca şi Turnul cu Ceas, a avut o construcţie de protecţie de tip barbacană realizată în faţa porţilor. Barbacana de aici era alcătuită dintr-un zid lung de aproximativ 70 m ce pleca de la Turnul Croitorilor spre sud-vest, de-a lungul trotuarului actualei şosele care urcă spre Cetate, ajungând până la „Poarta cea mai din dos” şi dintr-un alt zid ce urca de la această poartă spre est, până la Turnul Ţesătorilor, închizând un perimetru patrulater unde inamicul, odată intrat, putea fi lovit din toate părţile.

**2. OBIECTIVE PROPUSE**

 Prin concesionarea imobilului „Turnul Croitorilor”, Municipiul Sighișoara urmărește următoarele:

 - întreținerea și protejarea construcției – monument istoric;

 - punerea în valoare a monumentului;

 - amenajarea imobilului ca spațiu cultural-expozițional și educațional;

 - diversificarea și îmbogățirea ofertei turistice a Municipiul Sighișoara;

 - informarea și culturalizarea publicului vizitator.

- dezvoltarea turismului cultural, care reprezintă una dintre industriile de marcă ale municipiului Sighișoara, și ridicarea gradului de satisfacție al miilor de turiști români și străini;

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

- crearea unor locuri noi de muncă;

- salubrizarea și întreținerea curățeniei în zonă, inclusiv a spațiului verde;

- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi educaționale și culturale ale comunității locale precum și dezvoltarea turismului și, implicit, a economiei municipiului.

**3. INVESTIȚII NECESARE**

Pentru atingerea obiectivelor propuse la punctul 2 din prezentul studiu, se impune conferirea unei funcțiuni turistice și culturale imobilului, în urma amenajării acestuia, care să permită introducerea ei într-un circuit turistic prin:

- Expunerea spre public a obiectelor de patrimoniu muzeal aflate în colecția proprie și/sau colecții private;

- Găzduirea ocazională, în incinta turnului și pe terenul aferent, a unor expoziții de lucrări inedite meșteșugărești și/sau demonstrații de manufacturare ale meșteșugarilor din zona Sighișoarei;

- Organizarea ocazională de evenimente cultural-educaționale pentru toate categoriile de vizitatori (concerte restrânse de muzică, ateliere de creație, proiecții de filme și documentare, reprezentații restrânse de teatru).

Ca acțiuni adiacente obiectivelor din prezentul studiu, se impun următoarele:

- Salubrizarea zonei proximale construcției;

- Întreținerea curățeniei și a spațiilor verzi în zona proximală construcției;

- Îndeplinirea măsurilor prevăzute de lege pentru protejarea mediului;

 - Colaborarea cu Muzeul de istorie Sighișoara, Municipiul Sighișoara și unități de cazare din oraș și împrejurimi pentru promovare;

 - Asigurarea pazei monumentului.

# **4. DURATA CONCESIUNII**

Durata concesiunii se propune la 10ani, perioadă care poate fi prelungită cu o durată cel mult egală cu jumătate din durata inițială a concesiunii, prin acordul de voință al părților.

# **5. Acordarea concesiunii**

Modalitatea de acordare a concesiunii, în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 21/2006, privind regimul concesionării monumentelor istorice, se va face prin licitație publică deschisă cu ofertă în plic închis, prin care orice persoană fizică sau juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

Desfășurarea licitației se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 21/2006, privind regimul concesionării monumentelor istorice, ale normelor metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1067/2007 și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările și completările ulterioare;

**6. ELEMENTE DE PREȚ**

Redevența minimă este de 550,58,00 lei/lună, conform pct. 1, pentru construcție, și pct. 25, pentru teren, din anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 19/25.01.2018, astfel:

2 lei/mp/lună \* 122,29 mp suprafață construcție = 244,58 lei/lună

2 lei/mp/lună \* 153 mp suprafață teren = 306,00 lei/lună

 Plata redevenței valorice 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.

Pe perioada derulării procesului de restaurare și reabilitare a turnului, proces inițiat exclusiv de către concedent, concesionarul nu datorează redevență, dacă face dovada că este împiedicat în acest sens, în realizarea scopului și obiectivelor stabilite de concedent.

 Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător, respectiv echivalentul prețului redevenței pentru un trimestru de contract, calculat la prețul de pornire, în sumă de 1.651,74 lei se reține de concedent până în momentul încetării contractului de concesiune.

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 Turnului Croitorilor”;

- plata în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara, având înscris la explicații pe chitanță: „Garanție participare la licitația pentru concesionarea Turnului Croitorilor”.

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.

Garanţia de participare va fi restituită de către concedent tuturor ofertanţilor necâştigători în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câştigător şi concedent, în baza unei solicitări scrise, depusă la sediul ofertantului.

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

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

1. Aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini de către Consiliul Local Sighișoara – 30.05.2019;

2. Publicarea anunțului pentru licitație – 17.06.2019;

3. Organizarea ședinței de deschidere a ofertelor și ofertare – 15.07.2019, ora 1300.

4. Încheierea contractului de concesiune, în cazul atribuirii la prima ședință de licitație – 09.08.2019.

 **Arhitect Șef,**  **Director executiv,**

 Adina - Gabriela Popescu Carmen Morar

Întocmit/Redactat: Ignat Liana