

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind constituirea unui drept de suprafață prin licitație publică pentru suprafața de teren de 3698 mp, situată în Drobeta Turnu Severin, Zona Banovița- strada Iazului

Descrierea terenului:

Terenul pe care urmează să se constituie un drept de suprafață prin licitație publică se află situat în municipiului Drobeta Turnu Severin, Zona Banovița- strada Iazului este identificat prin planul de situație anexat și planul de încadrare ce fac parte integrantă din prezenta documentație.

Suprafața totală a terenului propus pentru a se constitui un drept de suprafață prin licitație publică și tratat în prezenta documentație este de 3698mp în vederea realizării unor spații cu destinație mixtă: administrative, producție, prestări servicii, depozitare etc

Regimul juridic al terenului

- domeniul privat al municipiului în Drobeta Turnu-Severin

Destinația actuală a terenului

Din punct de vedere al încadrării în cadrul planului general al localității, zona studiată este situată în UTR 16 care prevede spații de comerț, instituții publice și servicii, construcții pentru activități nepoluante.

Destinația terenului

- “ realizării unor spații cu destinație mixtă: administrative, producție, prestări servicii, depozitare etc”.

Descrierea construcțiilor

Construcția se va realiza cu un regim de înălțime

- POT – _____

- CUT – _____

Estimarea valorii de investiții

Terenul se găsește în Municipiul Drobeta Turnu-Severin, Zona Banovița-strada Iazului. În conformitate cu prevederile metodei de evaluare, prețul de pornire la data de **12.04.2017**, dată când a fost aprobată metoda de evaluare, este de **107.240 Euro**

1 Euro= 4,5219 lei

Valoare unitară teren – **29 Euro/mp**

Valoare totală teren în suprafață de **3698 mp x 29 Euro=107.240 Euro**
sau 484.900Lei

Plata anuală a redevenței, concesiune 49 de ani și platibilă în 25 de ani:

- **484.900lei: 49 ani x 49/25 = 19.396 lei/an (4.289 Euro/an)**

Motivele ce justifică propunerea pentru constituirea unui drept de suprafață sunt:
Economice-atrăgerea de resurse la bugetul local.

Protecția Mediului - menținerea curățeniei și protecția mediului prin transferarea acestor sarcini din partea Primăriei în răspunderea societății comerciale care realizează construcția.

Modalitatea de acordare a constituirii dreptului de suprafață- licitație publică

Evaluarea terenului este efectuată de către expert autorizat.

Durata concesiunii este de 49 ani.

Termenul pentru realizarea procedurii de concesiune este de 20-60 de zile calendaristice, aceasta presupunând publicarea anunțului conform OG NR.54/2006 în Monitorul Oficial partea IV, un cotidian de circulație națională și circulație locală.

Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu - Severin

Președinte de ședință



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

MIRELA PĂSAT

ANEXA NR.

LA HCL 125/27.04.2014

CAIET DE SARCINI

privind constituire drept de superficie pe terenul în suprafață de 3698mp, situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Banovita-strada Iazului, în vederea realizării unor spații cu destinație mixtă: administrative, producție, prestări servicii, depozitare

1.Obiectul constituire drept de superficie

- 1.1. Pe terenul situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Banovita-strada Iazului, precizat în planul de situație anexat în suprafață de 3698mp, se vor realiza spații cu destinație mixtă: administrative, producție, prestări servicii, depozitare. Terenul situat la adresa de mai sus aparține domeniului privat al municipiului Drobeta Turnu Severin și este liber de sarcini.
- 1.2. Investiția ce se va realiza va avea spații cu destinație mixtă: administrative, producție, prestări servicii, depozitare corespunde cu prevederile PUG -ului din punct de vedere al destinației, documentația aprobată de Consiliul local al municipiului Drobeta Turnu Severin cu hotărârea H.C.L nr. 219/ 2010
- 1.3. Terenul dispune de utilități edilitare.
- 1.4. Mențiuni speciale: nu se vor executa alte construcții decât cele cu destinația aprobată.

2.Durata constituire drept de superficie

- 2.1. Terenul situat în Drobeta Turnu, Zona Banovita- strada Iazului se constituie drept de superficie pe o durata de 49 ani.
- 2.2. Superficarul are dreptul de a realiza construcția, cu condiția notificării investiției către sufericitar cu 6 luni înainte.
- 2.3. Pentru nerespectarea oricăruia dintre aceste termene(12 luni de la data încheierii contractului pentru începerea lucrărilor de construire și 24 luni de la data obținerii autorizației de construire pentru realizarea investiției) se procedează la retragerea constituire drept de superficie fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești.

3.Characteristicile investiției

Investiția se va realiza pentru gradul 7 de seismicitate.

- 3.1 Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.
- 3.2 Se vor folosi la finisajul exterior materiale durabile din producția internă sau din import, care să confere personalitatea obiectivului ce se va realiza.
- 3.3 Construcțiile vor avea regimul de înălțime -----.

3.4 Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

3.5 Durata de execuție a obiectivului va rezulta în urma obținerii autorizației de construire.

4 ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul minim al constituirii drept de suprafață pentru terenul situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Banovita-Strada Iazului, este de **29 Euro/mp** calculat în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de expert autorizat de Corpul experților tehnici, ing. Bordei Octavian.

4.2. Valoare de piață a terenului în suprafață de 3698mp =484.900 Lei sau 107.240Euro

Valoare unitară teren -- 29 Euro/mp

1 Euro= 4,5219 lei valabil pt. data de 12 aprilie 2017

Constituirea dreptului de suprafață se face pentru 49 de ani, dar cu plata în 25 de ani.

Plata anuală a redevenței, drept de suprafață 49 de ani și platibilă în 25 de ani:

484.900 lei: 49 ani x 49/25 = 19.396 lei/an (4.289 Euro/an)

Plata lunară a redevenței, drept de suprafață 49 de ani și platibilă în 25 de ani:

19.396 lei/an: 12 luni=1.616 lei/luna (357 Euro/luna)

4.3 Modul de achitare al prețului constituire drept de suprafață cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de constituire drept de suprafață.

5. ÎNCETAREA CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE

5.1. Încetarea constituire drept de suprafață prin expirarea duratei.

5.1.1. La termenul de încetare a constituire drept de suprafață, superficiarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului constituire drept de suprafață și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini.

5.1.2. Superficiarul va prezenta din partea Administrației Financiare în zona căreia se află bunul unde și-a desfășurat activitatea, dovada eliberării de orice sarcini a bunului, după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces-verbal de predare a bunului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada constituire drept de suprafață și destinate constituire drept de suprafață.

5.1.3. Eventualele materiale aprovizionate, obiecte de mobilier, instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al constituire drept de suprafață sau alte bunuri ce vor conveni între

părți, se vor prelua de către concedent, pe baza de contract, la data expirării constituire drept de superficție.

5.2. Incetarea constituire drept de superficție prin răscumpărare.

- 5.2.1. Pentru cazurile de interes public, constituire drept de superficție poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă.
Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritate municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.
- 5.2.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrale convenite conform contractului.

5.3. Incetarea contractului prin retragere

- 5.3.1. Constituire drept de superficție se retrage și contractul se reziliază în situația în care superficiarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.
- 5.3.2. Constituire drept de superficție se retrage și în cazul în care superficiarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 12 luni de la data concesiunii.
- 5.3.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesiunii, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.
Rezilierea va opera în plin drept, la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare: dacă superficiarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

5.4. Incetarea constituire drept de superficție prin renunțare.

- 5.4.1. Superficiarul poate renunța la constituire drept de superficție în cazuri obiective justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Consiliului Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin și al Agenției Naționale pentru privatizare și care împreună cu reprezentanții superficiarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.
- 5.4.2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea total sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea ca prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.
- 5.4.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

- 5.4.4. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiune că nici una dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.
- 5.4.5. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni, pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

6. CONTROL

- 6.1. În conformitate cu Legea nr.50/1991, controlul activității superficiarului se va efectua de către Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu Severin, primărie și Direcția Generală a Finanțelor Publice Mehedinți, inclusiv cu respectarea de către superficiar a caietului de sarcini și obligațiilor asumate prin contractul de constituire drept de suprafață.

7. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 7.1. Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de constituire drept de suprafață sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj.

8. DISPOZIȚII FINALE

- 8.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de constituire drept de suprafață. După constituirea dreptului de suprafață, realizarea obiectivului de investiții se va face pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construcții emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- 8.2. Soluțiile prezentate odată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, reprezintă aprobarea acestor și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestor (ex. avizul comisiei de urbanism, autorizația de construcții, s.a.).
- 8.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe concesionar.
- 8.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestor privesc pe concesionar.
- 8.5. Superficiarul este obligat de a asigura pe perioada constituire drept de suprafață regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul.

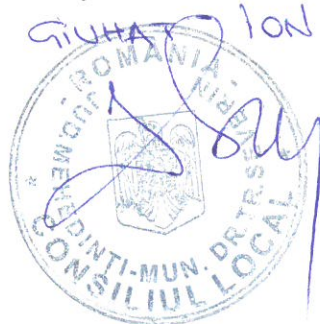
- 8.6. Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de constituire drept de suprafață.
- 8.7. Suprafațiarul va suporta toate cheltuielile de instituire a constituire drept de suprafață efectuate de Consiliul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin.
- 8.8. Constituire drept de suprafață se face prin licitație deschisă cu strigare fiind obligatorii cel puțin trei strigări, fiind declarat câștigător participantul la licitație care a oferit suma cea mai mare.
- 8.9. Pasul dintre strigări va fi de 5 % din prețul de pornire al licitației.
- 8.10. Participanții la licitație vor depune o garanție de 10 % din prețul de pornire al licitației care se va restitui participanților care nu au câștigat licitația, în termen de cinci zile de la desfășurarea acesteia.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de constituire drept de suprafață.

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților contra – cost, prețul fiind de 150 lei.

ORGANIZATOR
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
DROBETA TURNU SEVERIN

Președinte de ședință



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

MIRELA PĂSAT