ANEXA NR.
LA HCL 126 NR. 27.04.2017

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind constituirea unui drept de superficie prin licitaţie publică pentru suprafaţa de teren de 4702 mp, situată în Drobeta Turnu Severin, Zona Calea Cerneţiului-fostul Târg Auto

Descrierea terenului:

Terenul pe care urmează să se constituie un drept de superficie prin licitaţie publică se află situat în municipiului Drobeta Turnu Severin, Zona Calea Cerneţiului-fostul Târg Auto este identificat prin planul de situaţie anexat şi planul de încadrare ce fac parte integrantă din prezenta documentaţie.

Suprafaţa totală a terenului propus pentru a se constituii un drept de superficie prin licitaţie publică şi tratat în prezenta documentaţie este de 4702mp în vederea realizării unor spaţii cu destinaţie mixtă: administrative, producţie, prestări servicii, depozitare etc

Regimul juridic al terenului

- domeniul privat al municipiului în Drobeta Turnu-Severin

Destinaţia actuală a terenului

Din punct de vedere al încadrării în cadrul planului general al localităţii, zona studiată este situata in UTR 15 care prevede spaţii de comerţ, instituţii publice şi servicii, construcţii pentru activităţi nepoluante.

Destinaţia terenului

- **"realizării unor spaţii cu destinaţie mixtă: administrative, producţie, prestări servicii, depozitare etc".**

Descrierea construcţiilor

Construcţia se va realiza cu un regim de înălţime .....

- *POT* – _____
- *CUT* – _____

Estimarea valorii de investiţii

Terenul se găseşte în Municipiul Drobeta Turnu-Severin, Zona Calea Cernetiului-fostul Targ Auto

În conformitate cu prevederile metodei de evaluare, preţul de pornire la data de **12.04.2017**, dată când a fost aprobată metoda de evaluare, este **de 110.570 Euro**

1 Euro= 4,5219 lei

Valoare unitară teren – **23,10 Euro/mp**

Valoare totală teren în suprafaţă de **4702 mp** x **23,10** Euro=**110.570 Euro**

sau 499.940Lei

Plata anuala a redeventei, concesiune 49 de ani si platibila in 25 de ani:

- **499.940lei: 49 ani x 49/25 = 19.998 lei/an (4.422 Euro/an)**

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

Protecţia Mediului - menţinerea curăţeniei şi protecţia mediului prin transferarea acestor sarcini din partea Primăriei în răspunderea societăţii comerciale care realizează construcţia.

Modalitatea de acordare a constituirii dreptului de superficie- licitaţie publică

Evaluarea terenului este efectuată de către expert autorizat.

Durata concesiunii este de 49 ani.

Termenul pentru realizarea procedurii de concesionare este de 20-60 de zile calendaristice, aceasta presupunând publicarea anunţului conform OG NR.54/2006 în Monitorul Oficial partea IV, un cotidian de circulaţie naţională şi circulaţie locală.

Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu - Severin
Preşedinte de şedinţă

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
MIRELA PĂSAT

ANEXA NR.
LA HCL 126/27.04.2017

CAIET DE SARCINI

privind constituire drept de superficie pe terenul în suprafaţă de 4702mp, situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Calea Cerneţiului-fostul Târg Auto, în vederea realizării unor spaţii cu destinaţie mixtă: administrative, producţie, prestări servicii, depozitare

1.Obiectul constituire drept de superficie

1.1. Pe terenul situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Registrul Auto Român, precizat în planul de situaţie anexat în suprafaţă de 4702mp, lot 1 se vor realiza spaţii cu destinaţie mixtă: administrative, producţie, prestări servicii, depozitare. Terenul situat la adresa de mai sus aparţine domeniului privat al municipiului Drobeta Turnu Severin şi este liber de sarcini.

1.2. Investiţia ce se va realiza va avea spaţii cu destinaţie mixtă: administrative, producţie, prestări servicii, depozitare corespunde cu prevederile PUG -ului din punct de vedere al destinaţiei, documentaţia aprobată de Consiliul local al municipiului Drobeta Turnu Severin cu hotărârea H.C.L nr. 219/ 2010

1.3. Terenul nu dispune de utilităţi edilitare.

1.10. Menţiuni speciale: nu se vor executa alte construcţii decât cele cu destinaţia aprobată.

2.Durata constituire drept de superficie

2.1. Terenul situat în Drobeta Turnu, Zona Calea Cerneţiului-fostul Târg Auto se se constituie drept de superficie pe o durata de 49 ani.

2.2. Superficarul are dreptul de a realiza construcţia, cu condiţia notificării investiţiei către supeficiar cu 6 luni înainte.

2.3. Pentru nerespectarea oricăruia dintre aceste termene(12 luni de la data încheierii contractului pentru începerea lucrărilor de construire şi 24 luni de la data obţinerii autorizaţiei de construire pentru realizarea investiţiei) se procedează la retragerea constituire drept de superficie fără a fi necesară intervenţia instanţelor judecătoreşti.

3.Caracteristicile investiţiei

Investiţia se va realiza pentru gradul 7 de seismicitate.

3.1 Tratarea arhitecturală va fi in concordanţă cu ambientul arhitectural zonal.

3.2 Se vor folosi la finisajul exterior materiale durabile din producţia internă sau din import, care să confere personalitatea obiectivului ce se va realiza.

3.3 Construcţiile vor avea regimul de înălţime ----------.

3.4 Prin soluţiile adoptate se va asigura protecţia clădirilor învecinate precum si protecţia mediului.
3.5 Durata de execuţie a obiectivului va rezulta în urma obţinerii autorizaţiei de construire.

4 ELEMENTE DE PREŢ

4.1. Preţul minim al constituirii drept de superficie pentru terenul situat în Drobeta Turnu Severin, Zona Calea Cerneţiului-fostul Târg Auto, este de **23,10 Euro/mp** calculat în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de expert autorizat de Corpul experţilor tehnici, ing. Bordei Octavian.
4.2. Valoare totală a suprafeţei de teren **4702mp** cât şi redevenţa anuală :

Valoare de piata a terenului în suprafaţă de 4702mp =499.940 Lei sau 110.570 Euro

Valoare unitară teren – 23,10 Euro/mp

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

Constituirea dreptului de superficie se face pentru 49 de ani, dar cu plata in 25 de ani:

Plata anuala a redeventei constituire drept de superficie 49 de ani si platibila in 25 de ani:

499.940 lei: 49 ani x 49/25 = 19.998 lei/an (4.422 Euro/an)

Plata lunara a redeventei, drept de superficie 49 de ani si platibila in 25 de ani:

19.998 lei/an: 12 luni=1.667lei/luna (368 Euro/luna)

4.3. Modul de achitare al preţului constituire drept de superficie cât si clauzele pentru nerespectarea obligaţiunilor de plată se vor stabilii prin contractul de constituire drept de superficie.

5. ÎNCETAREA CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE

5.1. Încetarea constituire drept de superficie prin expirarea duratei.

5.1.1. La termenul de încetare a constituire drept de superficie, superficiarul are obligaţia de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului constituire drept de superficie şi cele ce au rezultat în urma eventualelor investiţii făcute de el, gratuit şi libere de orice sarcini.
5.1.2. Superficiarul va prezenta din partea Administraţiei Financiare în zona căreia se afla bunul unde şi-a desfăşurat activitatea, dovada eliberării de orice sarcini a bunului, după care între concedent si concesionar se va întocmi un proces-verbal

de predare a bunului cat si a eventualelor bunuri dobândite pe perioada constituire drept de superficie si destinate constituire drept de superficie.

5.1.3. Eventualele materiale aprovizionate, obiecte de mobilier, instalaţii ce nu sunt pentru uzul exclusiv al constituire drept de superficie sau alte bunuri ce vor conveni între părţi, se vor prelua de către concedent, pe baza de contract, la data expirării constituire drept de superficie.

5.2.Incetarea constituire drept de superficie prin răscumpărare.

5.2.1.Pentru cazurile de interes public, constituire drept de superficiea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiţiei, care trebuie să fie promptă, adecvată şi efectivă.
Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritate municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.

5.2.2. Dacă părţile nu se înţeleg asupra preţului răscumpărării urmează a se adresa instanţei de judecată sau arbitrale convenite conform contractului.

5.3. Incetarea contractului prin retragere

5.3.1. Constituire drept de superficiea se retrage şi contractul se reziliază în situaţia în care superficiarul nu respectă obligaţiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

5.3.2. Constituire drept de superficiea se retrage şi în cazul în care superficiarul nu a început execuţia lucrărilor la obiectivul de investiţii în termen de 12 luni de la data concesionări.

5.3.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenţiei sale concesionalului, 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 îşi îndeplineşte obligaţiile în acest interval.

5.4.Incetarea constituire drept de superficie prin renunţare.

5.4.1. Superficiarul poate renunţa la constituire drept de superficie în cazuri obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiţiei sau exploatarea ei după punerea în funcţiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanţii concedentului, ai Consiliului Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin şi al Agenţiei Naţionale pentru privatizare şi care împreună cu reprezentanţii superficiarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

5.4.2. Forţa majora exonerează părţile de răspunderi în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau parţială a obligaţiilor ce le revin, cu menţiunea ca prin forţa majoră se înţelege orice eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi inevitabil, care împiedică părţile să-şi execute integral sau parţial obligaţiile.

5.4.3. Apariţia şi încetarea cazului de forţă majoră se va comunica celeilalte părţi în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu menţiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente romane, în prezenţa părţilor.

5.4.4. În caz de forţă majoră, comunicată şi constatată în condiţiile de mai sus, executarea părţilor se decalează în consecinţă, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu menţiune că nici una dintre parţi nu va pretinde penalităţi sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligaţia comunicării, va suporta irevocabil consecinţele cazului de forţă majoră cât şi îndeplinirea tuturor celorlalte obligaţii.

5.4.5. În condiţiile în care forţa majoră conduce la o decalare a obligaţiilor părţilor mai mare de 6 luni, părţile se vor reuni, pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariţiei sau imposibilităţii de exploatare a bunului concesionat situaţia verificata şi constatată de comisia legal constituită, părţile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

6. CONTROL

6.1. În conformitate cu Legea nr.50/1991, controlul activităţi superficiarului se va efectua de către Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu Severin, primărie şi Direcţia Generală a Finanţelor Publice Mehedinţi, inclusiv cu respectarea de către superficiar a caietului de sarcini şi obligaţiilor asumate prin contractul de constituire drept de superficie.

7. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

7.1. Litigiile de orice fel apărute între părţile contractante în cursul derulării contractului de constituire drept de superficie sunt de competenţa instanţelor judecătoreşti. Pentru soluţionarea lor, părţile pot apela şi la arbitraj.

8.DISPOZITII FINALE

8.1. Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contractul de constituire drept de superficie. După concesionare, realizarea obiectivului de investiţii se va face pe baza unui proiect legal avizat şi aprobat şi a autorizaţiei de construcţii emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

8.2. Soluţiile prezentate odată cu depunerea opţiunilor, în cazul adjudecării licitaţiei, nu reprezintă aprobarea acestor şi nu exonerează pe câştigător de obţinerea avizelor şi acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestor (ex. avizul comisiei de urbanism, autorizaţii de construcţii, s.a.).

8.3. Obţinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea şi funcţionarea investiţiei privesc pe concesionar.

8.4. Toate lucrările privind racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente şi obţinerea acordului de la deţinătorii acestor privesc pe concesionar.

8.5. Superficiarul este obligat de a asigura pe perioada constituire drept de superficie regularizarea şi continuitatea activităţii în scopul căreia a fost concesionat terenul.

8.6. Concedentul are dreptul ca prin împuterniciţii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcţii în vederea asigurării calităţii şi stabilităţii construcţiei şi încadrarea în termenul de punere în funcţiune stabilit prin actul de constituire drept de superficie.

8.7. Superficiarul va suporta toate cheltuielile de instituire a constituire drept de superficie efectuate de Consiliul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin.

8.8. Constituire drept de superficie se face prin licitaţie deschisă cu strigare fiind obligatorii cel puţin trei strigări, fiind declarat câştigător participantul la licitaţie care a oferit suma cea mai mare.

8.9. Pasul dintre strigări va fi de 5 % din preţul de pornire al licitaţiei.

8.10. Participanţii la licitaţie vor depune o garanţie de 10 % din preţul de pornire al licitaţiei care se va restitui participanţilor care nu au câştigat licitaţia, în termen de cinci zile de la desfăşurarea acesteia.

Toate obligaţiile reciproce se vor concretiza în contractul de constituire drept de superficie.

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitaţiei se pun la dispoziţia solicitanţilor contra – cost, preţul fiind de __**150**__ lei.

ORGANIZATOR
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
DROBETA TURNU SEVERIN

Preşedinte de şedinţă

ROMAN ION

CONSILIUL LOCAL MUN. DR. TR. SEVERIN JUDEŢUL MEHEDINŢI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
MIRELA PASAT