

Anexă la HCL nr. 43  
din 07.02.2012

**Studiu de oportunitate,**

privind concesionarea unui teren aparținând domeniului public al  
municipiului Timisoara, str. Ștefan cel Mare nr. 44.

## Capitolul I. Prezentarea generală

Terenul care face obiectul concesiunii este amplasat în Timisoara, Strada Gloriei, cu suprafață de 336 mp, nr top 7166/2 în zona Fabric, conform planșei anexate.

Practic, amplasamentul se încadrează în zona perimetrului delimitat de tramvaiul nr. 6, din intersecția str. Stefan cel Mare –str Gloriei, (care actualmente este o groapa de gunoi cu impact defavorabil asupra imaginii orasului, fiind singurul colt neamenajat al intersecției), celelalte colturi având destinația de locuinte, spații comerciale, servicii (sucursala banca) și o biserică.

Din punct de vedere urbanistic, zona este destinată funcțiilor complexe cu excepția celor de producție sau prestări servicii cu caracter productiv, permițând dezvoltarea unor construcții pe mai multe nivele și cu subsoluri suprapuse.

Terenul aparține domeniului public al municipiului Timisoara și este liber de sarcini. Terenul va fi utilizat pentru construirea (amplasarea) unei cai de acces la terenul proprietate adiacent (conform planșei anexate), a unei parcuri publice și a unui spațiu verde. Pe parcela adiacentă, proprietate privată se va construi o clădire cu destinația de Centru de afaceri, învățământ, cultură, cercetare și hosting.

Obiectivul va avea următoarele caracteristici:

- Regim de înălțime max. S + P + 2E conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism;
- Aria desfășurată construită de aprox 3000 mp;
- Funcțiuni: se propune realizarea unui centru Centru de afaceri, învățământ, cultură, cercetare și hosting printr-o construcție unitară cu o expresie plastică arhitecturală care să se încadreze armonios în zona adiacentă. Activitatea desfășurată va fi una complexă înglobând cele 5 funcțiuni menționate anterior, clădirea urmând să cuprindă toate dotările necesare pentru a se încadra în normele funcționale moderne. Pentru a asigura un grad de confort sporit, pe lângă funcțiunile de bază vor exista spații verzi, parcaje subterane și supraterane, accese separate pentru aprovizionare cu marfă.

### OBIECTIVELE CONCEDENTULUI :

- valorificarea terenului concesionat;
- realizarea unui acces la clădirea de pe parcela adiacentă proprietate pe care se va realiza construcția ;
- realizarea unei parcuri publice;
- sistematizarea armonioasă a zonei precum și crearea de funcțiuni care să satisfacă cerințele populației
- atragerea la bugetul Consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea unor locuri noi de muncă atât în perioada realizării obiectivului cât și după finalizarea acestuia;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia;
- dezvoltarea durabilă a municipiului;

## **Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social**

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Timisoara, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

**II.1.** Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- venituri din impozitele pe salarii;
- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției;

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă..

**II.2.** Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea Autorizației de Construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției.

Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale:

- redevența minima conform legislației in vigoare este de 6.854,40 lei/an;
- impozit pe clădiri, cca. 45.000 ron/annual
- taxa de autorizare, cca. 50.000. lei;

**II.3** Din punct de vedere social se vor crea un numar semnificativ de locuri de munca atat in perioada de realizare efectiva a constructiei cat si dupa darea in folosinta a acesteia.

**II.4.** Din punct de vedere al impactului de mediu, terenul in cauza se transforma dintr-un teren depozit de gunoi, intr-un teren cu functiuni complexe, spre beneficiul orasului.

## **Capitolul III. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare**

Pe terenul concesionat, ofertantul declarat câștigător are obligația de a realiza (executa):

- o parcare publica ecologica pentru 5-7 locuri.
- spatiu verde;

- realizarea sistematizării terenului (zonei), a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul. Investițiile necesare vizează construcția efectivă a spațiului cât și racordarea la utilități și sistematizări verticale necesare acceselor.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 2 ani de la emiterea autorizației de construire.

#### **Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței**

Conform prevederilor H.C.L. 390 din 2005 pentru instituirea unor reglementări privind concesionarea terenurilor aparținând domeniului privat al municipiului, redevența se va stabili în urma licitației.

Nivelul minim al redevenței este de 6.854,40 lei/an.

#### **Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii**

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu OUG nr. 54/2006 este de licitație publică, conform OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de licitație, aprobată de Consiliul local.

#### **Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii**

Durata concesiunii este de 49 ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 7 din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

#### **Capitolul VII. Diverse,**

Obiectivul nu se încadrează nici în infrastructura sistemului național de apărare și nici în interiorul unei arii naturale protejate, astfel încât nu sunt necesare avizele prevăzute la literele g) și h), art. 10 din OUG 54/2006.

#### **Capitolul VIII. Termene previzibile**

De la data intrării în vigoare a hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare 20 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe. Funcțiile de rezultate ale acestora, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima ședință, sau maxim 40 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă.

Intocmit,  
consultanți specialitate,

Dr. Ec. Dumitru Cotlet  
Dr. Ec. Cristian Peres

05.01.2012

*(Handwritten signatures and initials)*

Fișa nr. 1.		Data evaluării: 17.03.2011
Adresa	Timișoara, .	
Activ	Teren intravilan , str. Gloriei	
Obiectiv	Teren intravilan , zona B a municipiului , domeniul public.	
<p>Se solicita evaluarea unui metru patrat de teren, in vederea stabilirii taxei de concesiune pentru o suprafata de 336 mp, teren ce se doreste a se concesiona catre Fundatia pentru cultura si invatamint Ioan Slavici in vederea amenajarii unei parcuri si acces pe domeniul public. Metodologia de calcul este cea data de Buletinul de Expertiza Tehnica 97 , editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, martie 2006 si anume Metoda comparatiei prin bonitate.</p>		
Metoda utilizata in acest caz este aceea a comparatiei prin bonitate.		

Formula de calcul a terenului este:

$$V_t = K \times (A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V+P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U \times Z,$$

unde:

$K$  = coeficient de actualizare a valorii de bază, funcție de variația cursului de schimb interbancar comunicat de BNR

$K$  = cursul (leu/euro) transmis de BNR la data evaluării 17.03.2011 = 4,1816 = 1,1919  
3,5084 lei/euro la 06.09.2005 3,5084

A ( valoarea de baza, zona B ) = 288 Lei/mp

S ( apa 60%, canal 40%,.....) = 16,7% din A

G ( gaze naturale,.....(pina la 200 m.....) ) = 4,56 %

T ( termoficare, (pina la 200 m.....) ) = 10,63%

E ( electricitate,.....) = 6,7 %

Tf ( telefon, ..... ) = 3,4 %

D ( tipul de drum de acces ..... ) = 16,7 %

B ( forme si orientarea..... ) = 0 %

R ( restrictii de folosire.....) = - 40%

C ( suprafata adecvata sau nu in cadru urban.....) = + 5 %

V ( aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine.....)= 0,00 %

P ( poluarea.....) = -3%

M ( ponderea terenului construibil din suprafata totala ) = 1,25

F ( natura terenului de fundare.....)= 1,00

Gs(coeficientul privind gradul seismic al zonei.....) = 1,00

H ( coeficient privind regimul de inaltime construibil.....)= 1,00

Go( coeficient privind starea terenului.....) = 1,00

Cr ( coeficient privind situatia juridica a terenului.....) = 1,00

U ( utilizarea.....) = 0,50

Z ( coeficient de zona, indiferent de utilizare.....)= 2,00

$$V_t = 1,1919 \times ( 288 + 18,69 \% \times 288 ) \times 1,25 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,50 \times 2,00 = 509,28 \text{ lei/mp}$$

Prin rotunjire vom avea:

**Vt = 510,00 Lei/mp ;**

Valoarea taxei de concesiune se stabileste in baza art.17 din Legea 50/1991, republicata, recuperarea in 25 de ani a VALORII DE PIATA al terenului, astfel :

**Valoarea taxei de concesiune este :**

**510 lei/mp : 25 ani = 20,40 lei/mp/an.**

**Redeventa anuala pentru suprafata de 336 mp , este:  
336 mp x 20,40 lei/mp/an = 6.854,40 lei/an.**

INTOCMIT

Ing. OPRA PETRU

ing. PETRU OPRA  
expert ANEVAR  
aut. nr. 3597  
Primăria Municipiului Timișoara