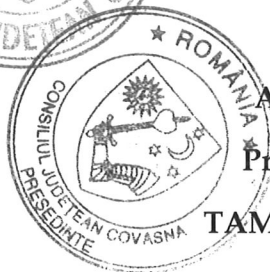




Anexă la Hotărârea nr. 162 /2021

Nr. 1616 / 15-10. 2021



Aprobat,

Președinte

TAMÁS Sándor

Studiu de oportunitate

privind cumpărarea unui imobil compus din teren și construcție situat în municipiul
Sfântu Gheorghe str. Kőrösi Csoma Sándor nr. 3, județul Covasna

A. Date privind cumpărătorul:

Județul Covasna prin Consiliul Județean Covasna, cu sediul în mun. Sfântu Gheorghe, P-ța Libertății Nr. 4, județul Covasna, cod fiscal 4201988, cont nr. RO29TREZ25624840220XXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe.

B. Date privind vânzătorul:

Societatea AFACOV – CONSULTING GROUP S.R.L. cu sediul social în Sfântu Gheorghe, str. Kőrösi Csoma Sándor nr. 3, județul Covasna, identificată cu C.U.I. 13717881, cu număr de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului J14/206/2001.

C. Descrierea bunului care urmează să fie cumpărat:

Conform extrasului de carte funciară imobilul este înscris în C.F. nr. 31147 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 31147, teren în suprafață de 367 mp și nr. cad. 31147-C1 casă din caramidă cu etaj, cu suprafață construită la sol de 245 mp.

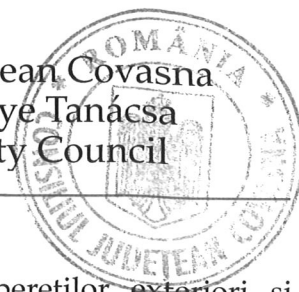
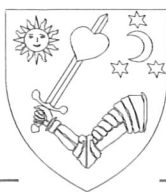
Conform ofertei de vânzare a Societății AFACOV – CONSULTING GROUP S.R.L. Sfântu Gheorghe, înregistrată la Registratura generală a Consiliului Județean Covasna sub nr. 10381/29.09.2021, suprafața utilă a clădirii este de 736,91 mp și este alcătuit din S+P+E+M.

Clădirea are două aripi fiind legate între ele prin casa scării. Aripa I amplasată paralel și la front cu strada Kőrösi Csoma Sándor, iar aripa II amplasată perpendicular pe aripa I.

Imobilul are 5 intrări/ieșiri pentru personal, 2 prin partea dinspre SE și 3 pe partea dinspre SV.

Clădirea a fost renovată total în perioada 2016-2018.

Structura de rezistență este alcătuită din fundații din blocuri de gresie cu mortar, pereți portanți din zidărie de cărămidă cu grosimea de cca. 50 cm, acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoare din țigle profilate; zidul exterior la etajul 2/mansardă este din blocuri ceramice tip POROTHERM cu grosimea de 30 cm.



pag. 2

Clădirea a fost reabilitată energetic prin izolarea termică a pereților exteriori și planșeului peste demisol cu polistiren expandat ignifugat (10 cm grosime) și înlocuirea tâmplăriei exterioare din lemn cu tâmplărie triplă PVC.

Suprafața totală utilă a clădirii este de 736,91 mp. Suprafața totală a curții este de 118,75 mp. Suprafața totală a imobilului este de 855,66 mp.

Clădirea este racordată la rețeaua de alimentare cu apă, la rețeaua de canalizare, la rețeaua electrică cu branșament trifazat.

Clădirea are sistem de detecție și avertizare în caz de incendiu, instalație de antiefracție și internet.

Imobilul are instalații de supraveghere video interioară și exterioară, pe peretele exterior are ceas conectat la GPS.

Alimentarea cu gaze se face printr-o instalație nouă, dimensionată corespunzător pentru a prelua debitul tuturor aparatelor consumatoare de gaz metan.

Încălzirea se realizează cu agent termic „apă caldă” produs de trei centrale termice (gaz metan) în condensatie de tip turbo (la parter o centrală de 45 kw care deservește parterul și demisolul, la etajul 1 o centrală de 26 kw care deservește etajul, la etajul 2/mansardă o centrală de 32 kw care deservește etajul 2/mansarda); cazanele sunt automatizate în funcție de temperatura exterioară, temperatura interioară și temperatura din interiorul încăperii etalon.

Imobilul are realizate măsurile de securitate la incendiu.

Imobilul este prevăzut cu centrală de detecție semnalizare BENTEL, detector de fum, buton manual de declanșare, sirenă alarmare instalație detecție incendiu, detector de căldură instalație detecție incendiu, detector de fum convențional fotoelectric, trapi de fum și căldură, detectoare automate de gaze pentru fiecare centrală termică; iluminat de securitate pentru evacuare și iluminat de securitate împotriva panicii; lemnul folosit pentru construcția imobilului este impregnat ignifug, iar gipscartonul este rezistent la foc. Imobilul este dotat cu 8 stingătoare P6 și 4 stingătoare G5.

Clădirea este dotată cu mobilier executat „la comandă”.

Clădirea este structurată după cum urmează:

Subsolul (demisolul) clădirii este alcătuit din:

Aripa I

Atelier didactic (construcții) cu suprafața utilă de 13,93 mp,

Arhivă documente cu suprafața utilă de 21,08 mp,

Grup sanitar cu suprafața utilă de 6,79 mp,

Atelier didactic (bucătărie) cu suprafața utilă de 18,14 mp

Atelier didactic (cameristă) cu suprafața utilă de 24,57 mp

Hol intrare curte(vestibul) cu suprafața utilă de 10,12 mp

Coridor aripa I (coridor hol) cu suprafața utilă de 19,86 mp.

Total suprafața utilă Aripa I subsol: 114,49 mp

Aripa II

Atelier didactic (alimentație publică) cu suprafața utilă de 45,88 mp.

Total suprafața utilă Aripa I subsol: 45,88 mp



Total suprafața utilă subsol (demisol): 160,37 mp

Parterul clădirii este alcătuit din:

Aripa I

Coridor acces spre casa scării și demisol (antreu) cu suprafața utilă de 10,31 mp

Recepție clienți (hol primire) cu suprafața utilă de 11,23 mp

Birou (secretariat) cu suprafața utilă de 21,52 mp

Birou (director)cu suprafața utilă de 25,56 mp

Grup sanitar (grup sanitar 1) cu suprafața utilă de 5,08 mp

Birou (birou 1) cu suprafața utilă de 35,43 mp

Cameră tehnică (cameră tehnică) cu suprafața utilă de 2,45 mp

Acces curte interioară (PODEST 2) cu suprafața utilă de 16,36 mp

Scări intrare cu suprafața utilă de 7,20 mp

Podest scări intrare (G1) cu suprafața utilă de 3,96 mp

Total suprafață utilă Parter Aripa I: 139,10 mp

Aripa II

Birou (birou 2) cu suprafața utilă de 16,93 mp

Hol intrare birourile 1 și 2 (birou 3) cu suprafața utilă de 15,50 mp

Birou (birou 4) cu suprafața utilă de 16,84 mp

Total suprafață utilă Parter Aripa II: 49,27 mp

Total suprafață utilă Parter: 188,37 mp

Etajul 1 al clădirii este alcătuit din:

Aripa I:

Casa scării (POSEDT) cu suprafața utilă de 3,96 mp

Birou (birou 3) cu suprafața utilă de 25,30 mp

Balcon (balcon) cu suprafața utilă de 7,92 mp

Birou (birou 4) cu suprafața utilă de 22,22 mp

Birou (birou 5) cu suprafața utilă de 25,56 mp

Oficiu (oficiu foto) cu suprafața utilă de 5,08 mp

Birou (hol birouri) cu suprafața utilă de 36,15 mp

Grup sanitar personal propriu (grup sanitar 3) cu suprafața utilă de 2,85 mp

Grup sanitar clienți (grup sanitar 4) cu suprafața utilă de 2,82 mp.

Total suprafață utilă Etaj 1, Aripa I: 131,86 mp

Aripa II

Birou (birou 6) cu suprafața utilă de 33,39 mp

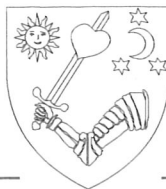
Birou arhivă (cameră materile de curățare) cu suprafața utilă de 16,84 mp

Total suprafață utilă Etaj 1, Aripa II: 50,23 mp

Total suprafața utilă etaj 1: 182,09 mp.

Etajul II (mansardă) al clădirii este alcătuit din:

Aripa I:



Sală de ședințe (sală întâlniri operative) cu suprafața utilă de 153,05 mp

Total suprafață utilă etaj II (mansardă), Aripa I: 153,05 mp

Aripa II:

Cameră de socializare (hol/garderobă) cu suprafața utilă de 38,53 mp

Grup sanitar bărbați (grup sanitar bărbați) cu suprafața utilă de 6,05 mp

Grup sanitar femei (grup sanitar femei) cu suprafața utilă de 5,34 mp

Magazie materiale întreținere cu suprafața utilă de 3,11 mp

Total suprafață utilă etaj II (mansardă), Aripa II: 53,03 mp

Total suprafață utilă etaj II (mansardă): 206,08 mp.

D. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică cumpărarea

Școala Populară de Arte și Meserii prin adresa nr. 543/06.10.2021, înregistrată la Registratura generală a Consiliului Județean Covasna sub nr. 10636/06.10.2021, cere sprijinul Consiliului Județean Covasna prin punerea la dispoziția instituției a unei clădiri mult mai spațioase, în care să se mute cursurile existente și pentru a putea organiza și alte cursuri noi.

Școala Populară de Arte și Meserii, Sfântu Gheorghe în prezent oferă peste 30 de cursuri publicului, anual având un număr de 500-600 de cursanți la nivelul Compartimentului de educație culturală permanentă, inclusiv la nivelul Departamentului Formării Profesionale pentru Adulți.

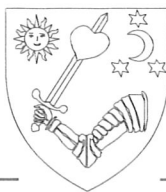
La sediul principal din municipiul Sfântu Gheorghe, situat în Piața Libertății nr. 9, în fiecare an participă la 23 de feluri de curs de educație culturală continuă peste 300 de cursanți. În anul 2021 - 2022 vor frecventa cursurile culturale 330 de copii și adulți, aceste ore se desfășoară momentan în 7 încăperi între 13 – 80 mp, în total 404 mp. Cursanții își petrec săptămânal cel puțin o oră la această instituție culturală. Pe lângă educație culturală, conform Regulamentului de Organizare și Funcționare a Școlii Populare de Arte și Meserii, instituția organizează și desfășoară programe și proiecte de formare profesională a adulților conform O.G. nr. 129/2000, republicată, la care anual participă peste 150 de cursanți. Majoritatea cursurilor de teorie de desfășoară la sediul principal.

Școala Populară de Arte și Meserii intenționează să extinde gama cursurilor existente însă din ce în ce mai des se confruntă cu problema lipsei de spații disponibile care ar permite inițializarea și organizarea noilor cursuri.

În momentul de față 5 cursuri de educație culturală și formare profesională sunt organizate în afara sediului, fiind închiriate săli în diferite părți ale municipiului Sfântu Gheorghe pentru a putea realiza obiectivele anuale previzionate.

Nici pentru personalul administrativ nu se pot asigura locuri suficiente. Birourile destinate personalului administrativ funcționează tot în aceeași clădire. Într-un birou de 12 m² lucrează 3-4 persoane, însă normativele existente prevăd o suprafață de cel puțin 5 m² dedicată unei persoane. În cazul birourilor care servesc ca front-office, situația devine și mai gravă în perioada înscrierilor, a plăților taxelor de școlarizare, etc.

Există lipsă de săli iar angajații sunt nevoiți să-și împartă sălile, astfel pe o sală există un număr de 3-4 experți/ instructori, fapt care limitează în admiterea noilor cursanți.



pag. 5

La solicitarea mai multor instituții, subordonate Consiliului Județean Covasna, cu privire la lipsa spațiilor cu care se confruntă, prin Hotărârea Consiliului Județean Covasna nr. 180/2019 a fost aprobat inițierea demersurilor necesare cumpărării în proprietatea publică a județului Covasna a imobilului situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Vasile Goldiș nr. 2, județul Covasna, dar din diferite motive nu s-a realizat.

E. Conform ofertei de preț înaintată de Societatea AFACOV CONSULTING GROUP S.R.L. prețul imobilului este după cum urmează:

- 820.000 Euro, inclusiv mobilier;
- 790.000 Euro, exclusiv mobilier.

Nivelul maxim al prețului de cumpărare va fi stabilit de un raport de evaluare a bunului, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, potrivit prevederilor legale. Acesta va fi baza negocierilor.

Prețul negociat va trebui să fie aprobat de către Consiliul Județean Covasna înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

F. Precizarea tipului de licitație prin care se va face cumpărarea

Având în vedere faptul că imobilul este concret delimitat, tipul de licitare este de "Negociere directă".

G. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de cumpărare.

Cel mult 60 de zile după întocmirea raportului de evaluare al imobilului.

Director executiv adjunct

DOMOKOS Réka



TCS/TCS