

STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI „TURNUL FIERARILOR”,
MONUMENT ISTORIC PARTE DIN ANSAMBLUL FORTIFICAȚIILOR
CETĂȚII MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA

Prevederile legale care se aplică concesiunii bunurilor proprietate publică:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu precădere cele ale art. art. 302 – 331 și 626;

Prevederile legale care se aplică concesiunii monumentelor istorice:

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

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

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

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

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

1. DESCRIEREA OBIECTULUI CONCESIUNII

Turnul Fierarilor este încadrat ca monument istoric clasat în grupa A - monument istoric de valoare națională și universală, cu codul LMI MS-II-a-A-15805, făcând 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 Fierarilor este nominalizat în Lista monumentelor istorice la poziția 27B0343.

Situat în spatele Bisericii Mănăstirii, Turnul Fierarilor a fost ridicat în 1631 pe temeliiile vechiului Turn al Bărbierilor, fiind unul din cele mai impunătoare și masive turnuri ale cetății.

Turnul domină toată latura de nord-est a fortificațiilor Cetății, protejând în același timp corul Bisericii Mănăstirii. Este un turn de flancare, adosat sau lipit de vechiul zid al Cetății.

În trecut turnul avea trei niveluri marcate la exterior prin goluri de tragere. La nivelul superior sub cornișă, pe fațada principală, există o frumoasă alternanță de cinci guri de păcură și patru goluri de tragere care-i conferă turnului un aer de eleganță robustă.

Turnul Fierarilor este opera vrednicului primar M. Eisenburger care l-a zidit „din temelii”. O inscripție pictată pe fațada dinspre Orașul de jos, din care nu se mai văd decât câteva pasaje, arată că amintirea lui Eisenburger s-a păstrat printre urmași.

Imobilul „Turnul Fierarilor”, aflat în proprietatea publică a Municipiului Sighișoara, este înscris în C.F. nr. 51210 Sighișoara (nr. C.F. vechi: 5387, nr. topografic 208) și cuprinde la poz. A1,

nr. cadastral 51210 - teren curți-construcții intravilan în suprafață de 333 mp, pe care sunt edificate următoarele construcții înscrise sub nr. cadastral 51210-C1:

- C1 – Turnul Cetății (Turnul Fierarilor) și ziduri de fortificație sc=118 mp, sd=118 mp;
- C2 – Zidul cetății cu sc=186 mp, sd=186 mp
- C3 – sc=29 mp și sd=29 mp;

Conform planurilor, anexe la proiectul și lucrările de execuție ale consolidării, restaurării și amenajării Turnului Fierarilor, acesta este, în prezent, împărțit pe următoarele niveluri:

- Subsol tehnic;
- Nivel I – Grupuri sanitare public, cabina actori;
- Nivel II – Sala de spectacol;
- Nivel III – Acces foaier, expoziție;
- Nivel I pod – Șarpantă;
- Nivel II pod – Agregat de ventilare și climatizare.

Suprafețele utilizabile, conform planurilor sunt următoarele:

- Nivel I – Grupuri sanitare public, cabina actori, s = 57,45 mp;
- Nivel II – Sala de spectacol, s = 58,50 mp;
- Nivel III – Acces foaier, expoziție, s = 63,25 mp.

Astfel, suprafața utilizabilă totală este de 179,20 mp.

Imobilul „Turnul Fierarilor” este protejat prin sistem de alarmă.

2. OBIECTIVE PROPUSE

Prin concesionarea imobilului „Turnul Fierarilor”, 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;
- salubritatea și întreținerea curățeniei în zonă;
- 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 lui într-un circuit turistic prin:

- Crearea unui spațiu expozițional care să unifice în Turnul Fierarilor - emblematic pentru fortificația medievală - repere mitice, istorice și cultural-artistice legate de cetatea Sighișoarei, de rezonanță națională și internațională;
- Găzduirea ocazională, în incinta turnului, a unor expoziții temporare, care să dinamizeze și să activeze spațiul;
- Organizarea ocazională de evenimente cultural-educaționale pentru toate categoriile de vârstă (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:

- Salubritatea zonei proximale 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 10 ani, 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 este, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prin licitație publică deschisă cu ofertă în plic închis, în cadrul căreia orice persoană fizică sau juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

Desfășurarea licitației se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6. ELEMENTE DE PREȚ

Redevența minimă este de 594,40 lei, conform anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 234/19.12.2019, pct. 16 și 21, pentru construcție, și pct. 29, pentru teren, astfel:

$$2 \text{ lei/mp/lună} * 179,20 \text{ mp suprafață utilizabilă construcție} = 358,40 \text{ lei/lună}$$
$$2 \text{ lei/mp/lună} * 118 \text{ mp suprafață teren} = 236,00 \text{ lei/lună}$$

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 a obiectivelor stabilite de concedent.

Garanția de participare la licitație depusă de ofertant, respectiv echivalentul 2% din valoarea redevenței minime calculate pentru 12 luni, în sumă de 143 lei se reține de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune cu ofertantul declarant câștigător.

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;
- plata în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara.

7. TERMENELE PREVIZIONATE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

Calendarul propus pentru concesiune este următorul:

1. Aprobarea concesiunii și a documentației de atribuire prin hotărâre a Consiliului Local Sighișoara;

2. Publicarea anunțului pentru licitație în termen de 5 zile de la primirea hotărârii de aprobare a concesiunii;
3. 20 de zile calendaristice termen minim între publicarea anunțului și data limită de depunere a ofertelor;
4. Organizarea ședinței de deschidere a ofertelor și ofertare în termen de cel mult 3 zile de la data limită de depunere a ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Director executiv,
Carmen Morar



Întocmit/Redactat: Ignat Liana

