

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea a două imobile(terenuri) situate în Alba Iulia, str.Gheorghe
Șincai, nr.14

I.Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

Imobilele (terenuri) ce urmează să fie concesionate sunt situate în municipiul Alba Iulia, str.Gheorghe Șincai, nr.14, în cartierul Lumea Nouă, în apropierea Talcicului și sunt destinate construirii a două întreprinderi sociale de inserție(spații producție/prestări servicii) conform PUZ aprobat prin dispozițiile HCL nr.180/2018 privind aprobarea unor documentații de urbanism.

Bunurile imobile (terenuri) sunt următoarele:

a).imobilul(teren), proprietate privată a municipiului Alba Iulia, înscris în CF nr.112344 Alba Iulia, cu nr.cadastral 112.344, în suprafață de 2.081 mp, având cod de clasificare 9 și valoarea de inventar de 301.831 lei;

b).imobilul(teren) proprietate privată a municipiului Alba Iulia, înscris în CF nr.112343 Alba Iulia, cu nr.cadastral 112343, în suprafață de 1.986 mp, având cod de clasificare 9 și valoarea de inventar de 287.781 lei.

II.Motivații de ordin financiar, economic, social și de mediu privind necesitatea și oportunitatea concesionării

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal edificarea a două construcții cu destinația de întreprinderi sociale de inserție(spații de producție/prestări servicii, motivele concesionării fiind:

1.Motive de ordin social:

În zona cartierului Lumea Nouă și în zonele învecinate, încadrarea în muncă – cu forme legale – a locuitorilor este scăzută(55,8% din tinerii cu vârste între 16-24 ani nu sunt încadrați în muncă și nici nu urmează cursuri școlare sau de formare profesională, 38,1% dintre persoanele cu vârste cuprinse între 15-64 de ani nu sunt încadrate pe piața formală a muncii și nici nu urmează o formă de învățământ sau de formare profesională).

Datorită absenței calificărilor acestor persoane, locurile de muncă accesibile acestora sunt cele din piața secundară a muncii (menaj, reciclarea fierului vechi și a altor materiale refolosibile, lucrători la serviciile de apă-canal și salubritate, diferite munci necalificate în zona industrială din vecinătate, reciclarea deșeurilor.

Conform datelor obținute prin intermediul chestionarelor, principalele surse de venit ale locuitorilor din zonă sunt alocațiile de stat pentru copii(56%), salariile(44%), iar ajutoarele sociale au și ele o pondere importantă (30,7%).

Majoritatea gospodăriilor din zonă (66,7%) se grupează în categoria de venituri cuprinsă între 501 lei și 2.000 lei, 17,3% dintre gospodării declară venituri sub 500 lei.

Conform datelor calitative, necesitatea de a-și îngriji familia – copii minori, persoane în vârstă, persoane cu dizabilități sau cu boli cronice – constituie pentru mulți dintre locuitorii din zonă – în special pentru femei – un impediment la angajare.

Interviurile au relevat și percepția acută a discriminării la angajare pentru persoanele de etnie romă, fie direct – prin refuzul de a fi angajați – fie indirect – prin faptul că aceste persoane nu au nici o calificare.Lipsa de susținere financiară dar, mai ales absența

cunoștințelor și a abilităților antreprenoriale ale locuitorilor din zonă, constituie un impediment în a-și putea deschide afaceri proprii în zonă.

2.Motive de ordin economic:

Lipsa unor intervenții integrate în zonă poate genera dizarmonii urbanistice și pot întreține starea de sărăcie în zonă.

Populația din această zonă poate constitui o resursă pe piața muncii, în condițiile în care beneficiază de diverse forme de calificare și recalificare profesională.

Înființarea unor afaceri locale sau cooperative în care să lucreze persoane din zonă, poate constitui un mijloc de integrare a acestora pe piața muncii.

3.Motive de ordin financiar:

În condițiile în care solicitanții eligibili pentru înființarea și funcționarea de întreprinderi sociale de inserție nu sunt proprietari asupra terenului/nu au un drept de concesiune asupra acestora, comunitatea locală nu ar pierde doar suma de 400.000 euro alocată, conform ghidului pentru Construirea, modernizarea, reabilitarea, extinderea spațiului de producție/prestare servicii, ci și veniturile generate de locurile de muncă create și de producția de bunuri/prestarea de servicii. În plus, dispariția acestor investiții ar atrage și o destabilizare a zonei și a celorlalte obiective de investiții finanțabile acolo.

4.Motive de mediu:

În ceea ce privește sursele de poluare, nu există în municipiul Alba Iulia nici o sursă majoră de poluare industrială. Sursele de poluare ale orașului sunt reprezentate, în principal, de noxele generate de traficul auto(aer), poluare cu praf(aer) generată de circulația pe drumuri neasfaltate și amenajarea deficitară a spațiilor verzi, depozitarea deficitară a deșeurilor menajere și urbane (aer, sol), aceste surse de poluare putând fi reduse semnificativ prin regândirea sistematizată a întregii zone.

În zonă nu există surse punctuale de zgomot în cadrul unor unități economice sau de producție care să afecteze locuitorii prin înființarea și funcționarea unor întreprinderi sociale de inserție.

III.Nivelul minim al redevenței

Pentru calculul redevenței s-au avut în vedere dispozițiile art.17 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: ***"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață."***

Astfel, având în vedere dispozițiile legale mai sus menționate, precum și faptul că cele două terenuri au fost create în urma dispozițiilor HCL nr.86/2020, fiind evaluate în luna martie a acestui an la valoarea lor reală înscrisă în inventarul municipiului Alba Iulia, modul de calcul al redevenței minime (preț de pornire licitație) a fost următorul:

I.pentru terenul în suprafață de 2.981 mp

Valoarea terenului în lei=301.831

Valoarea euro conform cursului BNR la data de 26.03.2020 este de 4,8367 lei pentru un euro.

Valoarea în euro a terenului=301.831 lei: 4,8367 lei/1 euro=62.404,32 euro

Pentru a afla valoarea/mp a terenului, s-a împărțit valoarea totală la suprafața terenului, respectiv 2.081 mp astfel:

62.404,32 euro:2.018 mp=29,98 euro/mp

Potrivit dispozițiilor legale mai sus menționate, această valoare a fost împărțită la 25 de ani astfel:

29,98 euro/mp:25 ani=1,19 euro/mp/an

II.pentru terenul în suprafață de 1986 mp, s-a folosit aceeași formulă de calcul astfel:

Valoarea terenului în lei=287.781

Valoarea în euro a terenului=287.781 lei:4,8367 lei/1 euro=59.499,45 euro

Pentru a afla valoarea /mp a terenului, s-a împărțit valoarea totală la suprafața terenului astfel:

59.4899,45 euro:1986 mp=29,95 euro/mp

Potrivit dispozițiilor legale mai sus menționate, această valoare a fost împărțită la 25 de ani astfel:

29.95 euro/mp:25 ani=1,19 euro/mp/an

IV.Procedura concesiunii

Terenul ce urmează a fi concesionat aparține domeniului privat al municipiului Alba Iulia și, prin urmare, potrivit dispozițiilor art.302 – art.330 și ale art.362 alin.(1) și (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, recomandăm Consiliului Local al municipiului Alba Iulia – în calitate de administrator al bunurilor din patrimoniul UAT municipiul Alba Iulia – de a utiliza pentru concesionarea acestor bunuri procedura licitației publice.

La licitație pot participa persoane fizice sau juridice interesate, române sau străine, care îndeplinesc condițiile impuse prin documentația de atribuire aprobată de Consiliul Local al municipiului Alba Iulia.

V.Durata concesiunii

Având în vedere faptul că obiectivul va fi realizat prin atragerea de fonduri nerambursabile POR 2014-2020, propunem ca termenul de concesionare să fie de 10 ani, pentru a asigura atât construirea acestor spații de producție/prestări servicii, cât și pentru a asigura funcționarea și exploatarea de către întreprinderile sociale de inserție pe perioada de finanțare și pe perioada de sustenabilitate a proiectului.

La expirarea acestui termen, contractul va putea fi prelungit prin acordul părților, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

VI.Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

Potrivit dispozițiilor art.302 – art.330 și ale art.362 alin.(1) și (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, realizarea procedurii de concesionare, începând cu publicarea anunțului de licitație și până la încheierea contractului de concesiune, necesită o perioadă de minimum 50 de zile (în situația în care au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile).

Alba Iulia, 30 martie 2020

Presedintele ședinței,
Consilier
Costinaș Marius Adrian

Contrasemnează,
Secretar general
Jeler Marcel