



Anexa nr. 2 la P.H. nr. 129 /16.10.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

OBIECTIVELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat, motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii, nivelul minim al redevenței, procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune, durata estimată a concesiunii, termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

A. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Obiectul concesiunii îl constituie terenul în suprafață de 4000 mp, proprietatea Comunei Cumpăna, situat în localitatea Cumpăna, zona Parc Industrial zona Vest Cumpăna, lot 5, jud. Constanța.

Terenul ce urmează a fi concesionat este teren intravilan, având categoria de folosință curți-construcții și este identificat cu număr cadastral 114850, cu următoarele vecinătăți:

- Nord – Comuna Cumpăna Lot 3 și Lot 4 (IE 114848 si 114849);
- Sud – Lot 24 - Stradă acces (IE114869);
- Est – Parc industrial Lot 6 (IE114851);
- Vest – Lot 2 - zona verde de protecție (IE114847);

B. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII

1. Motivația de ordin economic pentru concesionarea terenului în suprafață de 4.000 mp o reprezintă:

- Creșterea atractivității zonei prin dezvoltarea infrastructurii și alocarea de terenuri pentru activități sociale;
- Asigurarea unei dezvoltări echilibrate și durabile a zonei Parcului industrial prin inserarea unor funcțiuni conexe Parcului industrial, fapt care va diminua pericolul pierderii de rezidenți și de locuri de muncă în viitorul apropiat;
- Utilizarea materialelor de construcții și a personalului autohton pentru realizarea și funcționarea unor investiții care necesită personal pluridisciplinar;

2. Motivația de ordin financiar

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt:

- Concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținere și exploatare a terenului;
- Concesionarul va suporta pe toată durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;

- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat în sarcina concesionarului.
- Concesionarea terenului disponibil existent în condițiile legii va constitui o sursă suplimentară de venituri proprii pentru bugetul Comunei Cumpăna prin plata redevenței anuale.
- Obținerea de venituri sigure și constante la bugetul local pe perioada de viața a investițiilor atrase, din cota transferată din taxele pe venit ale personalului angajat;

3. Motivația de ordin social:

- Îmbunătățirea aspectului estetic al zonei, care în prezent are un aspect neîngrijit de teren neproductiv;
- Arhitectura centrului de incluziune socială propus va fi în concordanță cu ambientul estetic de tip urban.
- Crearea unui climat cu un impact pozitiv și condiții civilizate asupra zonei.
- Asigurarea de servicii specifice de incluziune socială, pentru a deservi populația din Comuna Cumpăna cât și din alte localități.
- Prin realizarea unei asemenea investiții se vor asigura noi locuri de muncă.
- Prin realizarea acestei concesiuni se atrage capital privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea interesului cetățenilor de a-și diversifica diferite activități sociale și de servicii în zonă.
- Investițiile se vor realiza în baza unui proiect de investiții modern, cu dotări adecvate standardelor în vigoare.

4. Motivația pentru componenta de mediu

Concesionarul va prelua prin contractul de concesiune întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, prin:

- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte benefice asupra sănătății populației;
- Gestionarea organizată a deșeurilor menajere și recuperabile, prin menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.
- Prin soluțiile adoptate se va ține cont de îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere.

C. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

(1) Redevența minimă anuală s-a stabilit ținându-se seama de raportul de evaluare nr. 18103/06.09.2024 întocmit de evaluator autorizat Doru Gusavan, după cum urmează:

Pentru terenul de 4000 mp

Redevența minimă este de 0,10 lei/mp/luna – 5.031 ron/an

(2) Nivelul redevenței se va actualiza anual în funcție de indicii de inflație.

D. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

În conformitate cu prevederile art. 362, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, atribuirea contractului de concesiune pentru terenul în suprafața de 4000 mp, situat în localitatea Cumpăna, zona Parc industrial zona Vest, lot. 5, jud. Constanța, având număr cadastral 114850, se va face prin licitație publică.

Potrivit art. 362, alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: „Dispozițiile privind darea în administrare, **concesionarea**,

închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

E. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Durata propusă pentru concesionarea terenului în suprafață de 4000 mp situat în intravilanul comunei Cumpăna, zona Parc industrial zona Vest, lot. 5, jud. Constanța, având număr cadastral 114850, este de 49 ani.

Se interzice subconcesionarea, în tot sau în parte, unei terțe părți a bunului care face obiectul concesionării.

F. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Termenul estimat privind începerea procedurii de concesionare pentru suprafața de 4000 mp, proprietatea comunei Cumpăna, situat în intravilanul localității Cumpăna, zona Parc industrial zona Vest, lot. 5, jud. Constanța, având număr cadastral 114850, este de 28.10.2024.

G. AVIZE OBLIGATORII

A fost obținut avizul nr. 3052 PS /01.10.2024 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, precum și avizul nr. DT / 16078 din 09.10.2024 emis de Statul Major al Apărării.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Viorel-Sorin Munteanu