



Anexa nr. 1 la P.H. nr. 151 din 21.11.2024

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 imobilele situate în intravilanul Comunei Cumpăna, Str. Interioară nr.3, loturile 3 – 17, cu numerele cadastrale 114958, 114959, 114960, 114961, 114962, 114963, 114964, 114965, 114966, 114967, 114968, 114969, 114970, 114971, 114972, județul Constanța.

Terenurile ce urmează a fi concesionate au categoria de folosință Neproductiv (Np), având următoarele vecinătăți:

- Nord – str. Interioară
- Sud – Stradă (IE114957);
- Est – Comuna Cumpăna (IE 106666);
- Vest – Parc Industrial Cumpăna (IE 114863);

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

1. Motivația de ordin economic pentru concesionarea terenului în suprafață totală de 23156 mp o reprezintă:

- Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei Cumpăna pentru atragerea de venituri suplimentare la buget;
- Dezvoltarea agenților economici, care vor adjudeca terenurile concesionate în urma licitației;
- Dezvoltarea durabilă a zonei vizate, fapt care va diminua pericolul pierderii de rezidenți și de locuri de muncă în viitorul apropiat;
- Utilizarea materialelor de construcții autohtone pentru realizarea acestor investiții;
- Obținerea unor venituri sigure și constante la bugetul local, pe o perioadă lungă (durata de viață a concesiunii fiind de 49 de ani) din redevența datorată de concesionari precum și din taxe și impozite;

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.
- Concesionarul va genera venituri prin plata impozitelor și taxelor locale respective,

3. Motivația de ordin social:

- Înfrumusețarea comunei Cumpăna, terenul având în prezent un aspect degradat și neîngrijit, neadecvat zonei industriale a localității Cumpăna și în vecinătatea locuințelor sociale tip HABITAT;
- Crearea unui climat cu un impact pozitiv și condiții civilizate asupra comunității.
- Creșterea potențialului economic al zonei, 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 economice și de servicii în zonă.

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 înregistrat cu nr. 21251 / 25.10.2024 privind valorificarea terenurilor intravilane din localitatea Cumpăna, după cum urmează:

0,30 lei/mp/lună fără TVA;

(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. 302 și următoarele, 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 23.156 mp, aparținând domeniului privat al comunei Cumpăna în vederea realizării unei ZONE DE DEZVOLTARE ECONOMICĂ, 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 totală de 23156 mp situat în intravilanul comunei Cumpăna, Str. Interioară nr.3, având numerele cadastrale cu numerele cadastrale 114958, 114959, 114960, 114961, 114962, 114963, 114964, 114965, 114966, 114967, 114968, 114969, 114970, 114971, 114972, județul Constanța, 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 23156 mp, proprietatea comunei Cumpăna, situat în intravilanul localității Cumpăna, Str. Interioară nr.3, lot 2 - 16, jud. Constanța, având numerele cadastrale 114958, 114959, 114960, 114961, 114962, 114963, 114964, 114965, 114966, 114967, 114968, 114969, 114970, 114971, 114972, județul Constanța, este de maximum **6 luni**.

G. AVIZE OBLIGATORII

Au fost obținute avizele nr. 3265/PS /14.10.2024 – 3277/PS /14.10.2024 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, precum și avizul nr. DT/14300/05.09.2024 emis de Statul Major al Apărării.