

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesiune a imobilului (teren) în suprafață de 4.651 mp, înscris în CF 411674, aflat în proprietatea privată a comunei Ghiroda, situat în intravilanul comunei Ghiroda,

Date generale –premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 309 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ concedentul este obligat să realizeze un studiu de oportunitate, care urmează a fi aprobat prin hotărârea Consiliului Local Ghiroda.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii:

- Concesiune prin licitație publică conform dispozițiilor art. 312 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ

Durata estimată a concesiunii: maxim 49 ani fără posibilitatea prelungirii.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Intrucât acest teren este neutilizat, în vederea atragerii de venituri la bugetul local al comunei Ghiroda și pentru sistematizarea armonioasă a zonei precum și crearea de funcțiuni care să satisfacă cerințele locuitorilor este oportun să fie valorificat prin concesiune.

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențial maxim atât din punct de vedere al concedentului cât și al concesionarului.

În România, la ora actuală, se constată discrepanțe semnificative de dezvoltare teritorială în ceea ce privește infrastructura culturală și o fluctuație semnificativă a ofertei și consumului cultural, în special între mediul rural și cel urban. În condițiile în care o mare parte a populației locuiește în mediul rural, iar democrația culturală presupune nu doar asigurarea accesului egal la cultură, ci și la mijloacele de producție și distribuție culturală, este imperativ ca eforturile de dezvoltare culturală să ia în calcul realitățile dezvoltării teritoriale inegale și intervenția statului să se adreseze acestora cu prioritate, să pornească de la realitățile locale și nevoile comunităților.

În acest context, ținând cont și de ritmul accelerat de dezvoltare a infrastructurii economice și sociale a comunei Ghiroda, construirea unui edificiu (centru multifuncțional) care să permită desfășurarea unor activități recreative, culturale, creative, de dezvoltare și informaționale și educaționale cum ar fi cu titlu

de exemplu: Săli de conferințe, bibliotecă, spații expoziționale pentru artiști/galerie de artă, cafenea tematică, va contribui la bunăstarea colectivă și individuală a cetățenilor comunei.

Elemente juridice, sociale, tehnice, economice și de mediu privind bunul care se concesionează

I. Elemente juridice și de identificare a bunului care urmează a fi concesionat

Terenul în suprafață de 4.651 mp, situat în intravilanul comunei Ghiroda, județul Timiș, teren ce aparține domeniului privat al comunei Ghiroda, fiind înregistrat în inventarul domeniului privat la poziția 99500029 și înscris în Cartea Funciară nr. 411674.

În prezent terenul propus pentru a fi concesionat nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

Terenul este liber de sarcini.

II. Motivele de ordin economic, social și financiar care justifică realizarea concesiunii

1. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri, constând în:

- Venituri din redevență;
- Venituri din taxa pe publicitate;
- Venituri din impozitele pe salarii;
- Crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției.

În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a comunei precum și de atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort.

2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferentă contractului încheiat în urma derulării procedurii de licitație publică, sume încasate prin eliberarea Autorizației de construire, Autorizației de funcționare, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției.

Estimăm realizarea următoarelor venituri anuale:

a) redevența în sumă de 20.027 lei/an;

La inițierea procedurii de stabilire a modului de calcul al redevenței au fost avute în vedere următoarele criterii:

- Valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- Corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Valoarea de piață a terenului este de **981.339 lei**, stabilită prin Raportul de evaluare nr. 80/VZ/2022, elaborat de SC TOP SKY VALUATION prin evaluator autorizat ANEVAR Claudiu Chelu.

Cuantumul redevenței conform valorii de piață **981.339 lei**: 49 ani = **20.027 lei/an plătitibilă în 49 de ani.**

b) impozitul pe teren și construcție;

c) venituri din taxa pe publicitate;

d) venituri din taxe pentru Autorizația de funcționare;

III. Elemente tehnice ce vizează bunul concesionat

Investiția se va realiza în condițiile **Planului Urbanistic Zonal – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare** aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Ghiroda **nr. 52 din 2006**, respectiv în conformitate cu prevederile Autorizației de construire ce se va emite în acest sens.

Imobilul (teren) ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate este intravilan și are o suprafață de 4.651 mp, având categoria de folosință arabil, cu un front stradal.

Conform **Planului Urbanistic Zonal – Zonă de locuințe și funcțiuni complementare** – este permisă realizarea de funcțiuni complementare: instituții și servicii de utilitate publică sau privată, cu condiția ca acestea să aibă asigurate locurile de parcare pe parcelă conform Anexa 5 RGU HG 525/1996, spații verzi amenajate, accese, garaje, rețele tehnico-edilitare.

IV. Elemente de mediu ce vizează bunul concesionat

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, etc.), cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambient și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate.

În cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Protecția mediului presupune realizarea obiectivului astfel încât, pe toată durata de viață (execuție, exploatare, post-utilizare) să nu afecteze în niciun fel echilibrul ecologic.

Pentru asigurarea protecției mediului înconjurător vor fi interzise:

- Evacuarea în atmosferă a substanțelor dăunătoare peste limitele stabilite prin reglementările în vigoare;
- Aruncarea sau depozitarea deșeurilor menajere în afara amplasamentelor autorizate/amenajate;
- Evacuarea de ape uzate, precum și descărcarea de reziduuri și orice alte materiale toxice în ape de suprafață sau subterane;
- Producerea de zgomote și vibrații cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

Lucrările preconizate vor respecta condițiile de igienă ale mediului și se vor reface zonele afectate de lucrări astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.

Asigurarea capacității de colectare a deșeurilor menajere prin contract cu o firmă de salubritate.

Amenajarea de spații verzi prin plantarea de arbori și flori ornamentale.

Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele, impuse de legislația mediului, respectiv:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 219 din 15 noiembrie 2019 pentru modificarea și completarea art. 16 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;

Procedura de emitere a autorizației de mediu este cuprinsă în cadrul Ordinului nr.1.798 din 19 noiembrie 2007 pentru aprobarea Procedurii de emitere a autorizației de mediu publicată în Monitorul Oficial nr. 808 din 27 noiembrie 2007, care stabilește condițiile de solicitare, de emitere și de revizuire a autorizației de mediu, coroborată cu Ordonanța de Urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial nr. 1.196 din 30 decembrie 2005 cu modificările și completările ulterioare.

V. Avize obligatorii

Imobilul- teren intravilan în suprafață de 4.651 mp, ce face obiectul concesiunii, nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, astfel cum este stipulat în avizul Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General nr. 2669 PS/19.08.2022.

De asemenea, imobilul- teren intravilan în suprafață de 4.651 mp, ce face obiectul concesiunii, nu este situat în interiorul unei arii natural protejate, astfel nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.