

STUDIUL DE OPORTUNITATE

**privind concesionarea prin licitație publică a terenurilor proprietate privată a comunei
Jebel, situate în intravilanul localității, înscrise în CF nr.410601 (250 mp), CF
nr.410536(150 mp) și în extravilanul localității CF nr.409152(2065 mp)**

OBIECTIVELE STUDIULUI

Descrierea bunurilor ce urmează a fi concesionate/închiriate, motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea/închirierea, nivelul minim al redevenței, durata estimativă a concesiunii/închirierii, termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare/închiriere, modalitatea de acordare a concesiunii/închiriere.

A.OBIECTUL CONCESIUNII/ÎNCHIRIERII ȘI DESCRIEREA BUNURILOR

Obiectul concesiunii/închirierii îl reprezintă terenul în suprafață de 250 mp înscris în CF nr.410601, categoria de folosință-pășune; terenul în suprafață de 150 mp înscris în CF nr.410536, categoria de folosință-pășune și terenul extravilan în suprafață de 2065 mp înscris în CF nr.409152, categoria de folosință-neproductiv, terenuri în formă relativ regulată, situate în intravilanul și extravilanul localității Jebel, aparținând domeniului privat al comunei Jebel.

Terenurile înscrise în CF nr.410601(250 mp) și CF nr.410536(150 mp) sunt situate într-o zonă reglementată prin Documentația de Urbanism nr.43077 din anul 2000, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Jebel nr.19 din 15.04.2023, prelungită prin hotărârea nr.6 din 03.02.2016 și hotărârea nr.24 din 15.07.2019, zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, zonă locuințe individuale ,având accese pietonale și carosabile, spații verzi, rețele tehnico-edilitare.

Se face precizarea că terenurile care fac obiectul concesionării/închirierii sunt neîmprejmuite. La limita proprietății există următoarele dotări edilitare: rețea de energie electrică, rețea de alimentare cu apă, drum de acces.

B.MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ CONCESIONAREA/ÎNCHIRIEREA

1.Motivația pentru componenta economică-administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Jebel, pentru dezvoltarea zonei și pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării/închirierii terenurilor sunt următoarele:

- concesionarul/chiriașul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat/închiriat;
- concesionarul/chiriașul va suporta pe toată perioada concesiunii/închirierii contravaloarea taxei pe teren, care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor/chiriașilor, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- concesionarul/chiriașul trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat/închiriat, în sarcina concesionarului/chiriașului.

3. Motivația pentru componenta socială-crearea unui climat cu un impact pozitiv și condiții civilizate asupra comunității.

4. Motivația pentru componenta de mediu-concesionarul/chiriașul va avea obligația, prin contractul de concesiune/închiriere, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă.

C.VALOAREA CONCESIUNII/ÎNCHIRIERII TERENULUI

Nivelul minim al redevenței se va stabili astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Din raportul de evaluare imobiliară întocmit de către PFA Marinescu Constantin din Timișoara,expert-evaluator,membru titular ANEVAR, pentru terenul înscris în CF nr.410601 în suprafață de 250 mp, rezultă valoarea de piață de 19987 lei, adică 3,20 lei/mp/an, valoarea minimă a redevenței fiind 800 lei/an; pentru terenul înscris în CF nr.410536 ,în suprafață de 150 mp, rezultă valoarea de piață de 12075 lei, adică 3,25 lei/mp/an, valoarea minimă a redevenței fiind 487 lei/an, ; și pentru terenul înscris în CF nr.409152, în suprafață de 2065 mp, rezultă valoarea de piață de 2004 lei, adică 0,04 lei/mp/an, valoarea minimă a redevenței fiind 83 lei/an .

D. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII/ÎNCHIRIERII

În conformitate cu prevederile art.362, alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, atribuirea contractului de concesiune pentru imobilele situate în comuna Jebel, înscrise în CF nr.410601, CF nr.410536 și CF nr.409152 se va face prin licitație publică deschisă cu strigare.

Potrivit art.362 alin.(3) din OUG nr.57/2019, *Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrative-teritoriale se aplică în mod corespunzător, respectiv conform prevederilor art.302-331 din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ.*

E. DURATA ESTIMATIVĂ A CONCESIUNII/ÎNCHIRIERII

Față de investițiile ce se vor efectua pe terenul supus concesiunii, durata propusă este de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință a părților în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Durata contractului de închiriere este de 12 luni , cu prelungire anual, până la 5 ani.

F. INVESTIȚIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA OBIECTIVULUI

Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării construcției cade în sarcina concesionarului/chiriașului. Amplasarea în teren a construcției precum și accesele vor fi proiectate astfel încât să fie asigurată circulația în zonă.

G.TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE/ÎNCHIRIERE

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii/închirierii, conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, concedentul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 12 luni de la data aprobării prezentului proiect de hotărâre.

Președinte de ședință
Buc Ionuț-Daniel

Contrasemnează,
Secretarul general al comunei Jebel
Cujejdian Adrian-Radian