



Nr. 4272/07.04.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitaţie publică deschisă a unei suprafeţe de teren, proprietate privată a oraşului Măcin, situată în intravilan, Str. Toamnei, nr.5, identificatori topografici T 21, Cc 501/2, Carte Funciară 35876, Număr Cadastral 35876

Potrivit OUG 57/2019 privind Codul administrativ, bunurile proprietate publică sau private a statului sau unităţilor administrative – teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

Din punct de vedere legal, studiul de oportunitate privind iniţiativa concesiunii trebuie să conţină, conform OUG 57/2019, art. 308, următoarele:

1. Descrierea şi identificarea terenului care face obiectul concesiunii
2. Motive de ordin economic, financiar şi social şi de mediu care justifică realizarea concesiunii
3. Nivelul minim al redevenţei
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune şi justificarea alegerii procedurii
5. Durata estimată a concesiunii
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune
7. Avize obligatorii

1. Descrierea şi identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul în suprafaţă de 317mp situat în localitatea Măcin, **Str. Toamnei, nr.5, identificatori topografici T 21, Cc 501/2, Carte Funciară 35876, Număr Cadastral 35876**, categoria de folosinţă - curţi construcţii, aparţinând domeniului privat al oraşului, conform Hotărârii

Consiliului Local nr. 9/28.02.2020, privind completarea și actualizarea bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Măcin, poziția 3 din anexa. Terenul ce face obiectul cererii conform documentației de urbanism nr. 53/1997 faza PUG aprobată prin hotărârea Consiliului Local al orașului MĂCIN nr. 50/29.11.2002, H.C.L. nr. 36/NL/28.09.2012, H.C.L. nr. 92/22.12.2015, H.C.L. nr. 96/17.12.2018, H.C.L. nr. 68/18.12.2023, privind prelungirea valabilității PUG și RLU, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, este situat în intravilanul localității Măcin, UTR 11 „VLAD ȚEPEȘ” fiind zonă rezidențială LJ – locuire de tip rural și urban. Această zonă a fost propusă, conform PUG, pentru extindere zonă de locuințe.

Imobilul evaluat este situat în partea de sud a orașului, accesul pietonal și accesul carosabil realizându-se din strada Toamnei.

Amplasamentul imobilului dispune de posibilitatea racordării la utilitățile aflate pe strada I.H. Rădulescu: electricitate, canalizare și apă. Revine în sarcina beneficiarului, conform prevederilor art.13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, obligația efectuării lucrărilor de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară în interiorul perimetrului concesionat.

Locurile de parcare ale autovehiculelor necesare se vor asigura pe domeniul privat, în incinta imobilului.

2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Acest proiect valorifică suprafața imobilului în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage venituri suplimentare la bugetul local și intrării în legalitate a locuitorilor orașului Măcin.

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Măcin cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspecte de ordin economic, financiar și social.

Din punctul de vedere economic și social, realizarea obiectivului ar duce la satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar, concesionarea imobilului va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente terenului concesionat. Terenul este situat în zona D conform H.C.L. 28/30.06.2003 privind încadrarea terenurilor intravilane pe zone în vederea aplicării impozitelor și taxelor locale.

Mai mult concesionarul va acoperi în întregime costurile pentru întreținerea și curățarea terenului și va suporta pe toată durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului, similar impozitului pe teren, conform Codului fiscal.

Motivația pentru componenta de mediu – concesionarul va avea obligația prin contractul de concesiune să respecte legislația în vigoare, astfel încât impactul asupra mediului să fie minim invaziv.

3. Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultat în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor din art. 17 din Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în maxim 25 de ani.

Valoarea imobilului conform raportului de evaluare întocmit de evaluator proprietăți imobiliare Doamna Benea Cătălina, atestat ANEVAR, cu legitimația nr. 18345, este de **2.484lei/an**. Valoarea terenului astfel rezultată va constitui prețul de pornire al licitației. Redevența se va putea plăti anual, trimestrial sau lunar pe toată perioada contractului de concesiune.

4. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și dispozițiile OUG 57/2019 din codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică.

Conform OUG 57/2019, Art 311 „Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate private sunt:

- a) *transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;*
- b) *tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;*
- c) *proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;*
- d) *nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;*
- e) *libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.*”

Pot participa la licitație toate persoanele juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse în caietul de sarcini care urmează să fie elaborat și supus aprobării Consiliului Local Măcin.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune, instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare al ofertelor, informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicabile pentru stabilirea ofertei câștigătoare, căile de atac, informațiile referitoare la clauzele contractual obligatorii și modelul de contract.

5. Durata estimata a concesiunii

Față de investițiile ce vor urma să fie efectuate, durata propusa a concesiunii este de 10 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin act aditional, cu acordul de voință al părților.

Subconcesionarea este interzisă.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data aprobării Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea studiului de oportunitate sunt necesare cel puțin 30 de zile pentru obținerea avizelor necesare aprobării caietului de sarcini cât și a elaborării documentației de atribuire și supunerii ei spre aprobarea Consiliului Local, 20 de zile pentru publicarea anunțului, 5 zile pentru evaluarea ofertelor și stabilirea ofertantului declarat câștigător, 20 de zile pentru publicarea anunțului de atribuire și 5 zile pentru semnarea contractului de concesiune.

În concluzie estimăm termenul de maxim 3 luni pentru finalizarea și perfectarea contractului.

7. Avize obligatorii

Conform art. 308 alin 4 din OUG 57/2019 privind codul administrativ sunt necesare:

- g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;
- h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

Concluzii

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta, au stat următoarele obiective principale:

- Realizarea unei dezvoltări social – edilitare corelată cu necesitățile actuale ale orașului, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare ale localității;
- Utilizare amplasamentului la potential maxim.

Luând în considerare cele expuse, considerăm că este oportună concesionarea terenului intravilan în suprafață de 424mp, situate în Oraș Măcin, str. Toamnei, nr.5, înscris în CF 35876, cu Nr. Cad. 35876, având identificatori topografici T 21, Cc 501/2.

Arhitect – Șef
Ing. Ioniță Alina-Daniela

