



ANEXA nr. 1 LA
HCL nr. 40/31.08.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind CONCESIONARE TEREN

cu destinația intravilan, categoria de folosință curți-construcții,

NC 73344, CF nr. 73344_UAT Odobesti

Cap. I . Descrierea si identificarea imobilului

Terenul ce urmează a se concesiona, face parte din domeniul public al comunei Odobesti, identificat cu numarul cadastral 73344, punct "Cap Crovu", situat in sat Crovu, localitatea Odobesti, judetul Dimbovita, UAT Odobesti, avand suprafata masurata 24.708 mp .

Date de identificare imobil -Vecinătăți:

N- Proprietari particulari	-pe distanța de 132,37 ml;
E- Str.Armane- D.S.836	-pe distanța de 10,87 ml;
- Proprietari particulari,IE: 71837	-pe distanța de 250,75 ml;
S- D.E.190/1	-pe distanța de 150,88 ml;
V-Padure – Proprietari particulari	-pe distanța de 177,35 ml;
-Proprietari particulari	- pe distanța de 84,65 ml.

Descriere teren

Terenul in suprafata de 24.708 mp, identificat cu numarul cadastral 73344, punct "Cap Crovu", situat in sat Crovu, localitatea Odobesti, judetul Dimbovita, UAT Odobesti, avand suprafata masurata 24.708 mp, se afla in intravilanul comunei Odobesti avand categoria de folosinta curti constructii.

Prin Hotararea Consiliului Local Odobesti nr. 30/30.06.2022 s-a aprobat inscrierea in Cartea Funciara din domeniul public al Comunei Odobesti a terenului in suprafata de 24.708 mp, identificat cu Nr. Cad. 73344 situat in Punct "Cap Crovu", care s-a finalizat cu Incheierea Nr.79476 din 18.07.2022 , in vederea concesionarii.

Cap. II. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifică realizarea concesiunii

Propunerea pentru concesionarea terenului are la bază solicitarile unor firme/persoane fizice autorizate ce urmeaza sa desfasoare activitati in domeniul economic.

2.1. Aspecte economice, financiare, sociale si de mediu

Motivația pentru componenta economică: - administrarea eficientă a domeniului public/privat al comunei Odobesti pentru dezvoltarea mediului social si pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local-redevența este un venit nefiscal al bugetului.

Motivația pentru componenta financiară: principalele avantaje ale concesionării sunt:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și exploatarea terenului existent si modernizărilor ce vor fi executate;
- concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea redevenței pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului, în condiții similare impozitului terenului înredevențat, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului.

Motivația pentru componenta socială: - crearea unor oportunitati legate de activitatea principala desfasurata in zona de studiu, si anume domeniul economic.

Comuna se află în sudul județului, pe malul stâng al Argeșului, la sud de orașul Titu și este străbătută de șoselele județene DJ701, care leagă acest oraș de autostrada București–Pitești și DJ401, care leagă Titu de Bolintin-Vale.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Odobesti se ridică la 5.183 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră



5.273 de locuitori. Comuna are în componență: satul Odobesti-resedință de comună și satele Brâncoveanu; Crovu; Miulești; Zidurile.

Deși amplasamentul comunei este favorabil dezvoltării economice, criza economică ce a marcat ultimii ani a condus la lipsa de venituri decente pentru asigurarea unui trai normal a unor familii din comună, fapt ce a condus la hotărârea Consiliului Local de a concesiona imobilul-teren care are ca și consecințe imediate utilizarea eficientă a terenului precum și crearea unor locuri de muncă pentru locuitorii comunei.

Motivația pentru componenta de mediu: - concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie în limitele legale, valabile la aceasta dată.

Pentru toate imobilele din domeniul public al comunei Odobesti, Primăria detine avize/autorizații/regulamente de funcționare în condițiile reglementărilor legale.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea, evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

2.2. Aspecte juridice

Din punct de vedere juridic, concesiunea imobilului-teren ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des utilizată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru finanțarea proiectelor de investiții, ceea ce conferă avantajul abordării unor surse de finanțare alternative, în actualul context economic și financiar. Conform legislației în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, cu posibilitate de prelungire pentru jumătate din perioada inițială sub condiția respectării clauzelor contractuale.

În situația de față perioada de concesiunare aprobată este de **15 ani**, cu posibilitatea de reînnoire a contractului de concesiunare.

Componenta legislativă este constituită din: prevederile "Articolul 297 Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică (1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare; b) concesiunarea; c) închirierea; d) darea în folosință gratuită." și art. 129 alin.(6) pct. a -" a) hotărăște darea în administrare, concesiunarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;" articole din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Procedura de licitație publică pentru atribuirea contractului de concesiunare este "procedura simplificată- cerere de ofertă" care se va desfășura conform caietului de sarcini.

În situația în care, după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse oferte valabile, s-au nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul se consideră retras de la concesiune. Declanșarea unei noi proceduri de concesiune a bunului va fi aprobată de Consiliul Local Odobesti sau se va aplica procedura de negociere directă-posibilitate consemnată în art. 113, alin.(4)-"Autoritatea contractantă poate decide desfășurarea procedurii simplificate" cu respectarea art. 2, alin.(2)-"Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de achiziție publică și a organizării concursurilor de soluții sunt: a) nediscriminarea; b) tratamentul egal; c) recunoașterea reciprocă; d) transparența; e) proporționalitatea; f) asumarea răspunderii", din Legea nr. 98/2016 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice, actualizată.

2.3. Aspecte tehnico-urbanistice

Din punct de vedere tehnic, imobil-teren ce face obiectul concesiunii este liber de sarcini, pe acesta fiind amplasate imobile-construcții.

Investitiile 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 și vor fi calculate la gradul 7 de seismicitate. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului. Amplasarea în teren a investiției precum și accesele vor fi proiectate conform Regulament Local de Urbanism al Comunei Odobesti, județul Dâmbovița, în vigoare la această dată.

Cap. III. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă anuală de concesiune a terenului având suprafața de 24.708 mp, număr cadastral (NC) 73344 situat în punct "Cap Crovu sat Crovu", comuna Odobesti, județul Dâmbovița, UAT Odobesti, având suprafața măsurată 24.708 mp a fost stabilit având la bază raportul de evaluare întocmit de Eval-Procons SRL Târgoviste și înregistrat cu nr. 233/23.08.2022, este:

- 2.046 euro/an (0,083 euro/mp/an) -fara t.v.a, curs valutar BNR pentru 1 euro = 4,8853 lei, valabil 22.08.2022.

Cap. IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului

Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației-art. 362, alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Apreciem ca cea mai potrivită modalitate de acordare a concesiunii, potrivit legislației în vigoare este procedura concesiunii prin licitație publică cu plic sigilat -"procedura simplificată-cerere de ofertă".

Procedura de licitație se va desfășura conform caietului de sarcini.

Procedura de licitație respectă principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune și anume: transparența, tratamentul egal, proportionalitatea, nediscriminarea și concurența.

Oferta de concesiune este valabilă pentru persoane fizice sau juridice, publice sau private care cooperează în domeniile de interes comun și sprijină activitatea acestora cu impact pozitiv și condiții civilizate și sănătoase asupra comunității.

Cap. V. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii se stabilește la **15 ani**. Termenul contractului va putea fi prelungit prin acordul părților, conform prescripțiilor legale de la momentul intervenirii.

Cap. VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Respectând prevederile legale estimăm că procedura de concesiune până la care se poate încheia contractul de concesiune are o durată de maxim 2 luni de la aprobarea hotărârii de consiliu.

Cap. VII. Rezultatul analizei necesității și oportunității

Din analiza elementelor prezentate au reieșit următoarele:

- concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca **prioritate interesul public**;
- terenul ce face obiectul concesiunii, este un imobil de interes public/social și în același timp, **generator de venituri**.

Întocmit,
EVAL-PROCONS SRL
Ing. ec. Gheorghe IONESCU

