

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru stabilirea soluției optime în vederea concesiunii, prin licitație publică, a imobilului proprietate privată a Comunei Periam, înscris în C.F. nr. 400631 Periam, nr. cadastral 400631, reprezentând un teren intravilan în suprafață totală de 17.429 mp

CAPITOLUL I DATE GENERALE

1.1. Elaborator

PRIMĂRIA COMUNEI PERIAM

1.2. Autoritatea contractantă

Comuna Periam prin Consiliul Local al Comunei Periam.

1.3. Obiectivul studiului

Prezentul studiu are ca obiectiv stabilirea soluției optime privind un bun imobil aflat în proprietatea privată a Comunei Periam și în administrarea Consiliului Local al Comunei Periam, reprezentând un teren intravilan în suprafață totală de 17.429 mp, din care suprafața de 8.779 mp are categoria de folosință *teren neproductiv* iar diferența de 8.650 mp are categoria de folosință *ape stătătoare*, evidențiat în **C.F. nr. 400631 Periam**, nr. cadastral: 400631, în scopul realizării unor activități de pescuit sportiv și de agrement.

1.4. Cadrul legal

Acest studiu este realizat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- **O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.A.P. nr. 574/2019** privind aprobarea Ghidului pentru acordarea de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale a avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, la solicitările de concesiune a bunurilor proprietate publică/privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale;
- **Legea nr. 287/2009** privind Codul Civil, republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 273/2006** privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.U.G. nr. 195/2005** privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- **O.G. nr. 21/2002** privind gospodărirea localităților urbane și rurale, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL II DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Art.1. Obiectul concesiunii imobilului în scopul realizării unor activități de pescuit sportiv și de agrement, îl constituie terenul în suprafață totală de 17.429 mp, din care suprafața de 8.779 mp are categoria de folosință *teren neproductiv* iar diferența de 8.650 mp are categoria de folosință *ape stătătoare*, situat în intravilanul comunei Periam, aflat în proprietatea privată Comunei Periam și în administrarea Consiliului Local al Comunei Periam, conform datelor înscrise în extrasul **C.F. nr. 400631 Periam**, nr. cadastral: 400631.

Art.2. Regimul juridic al imobilului (teren)

Imobilul (teren) înscris în Cartea Funciară nr. **400631 Periam**, identificat prin nr. cadastral **400631**, reprezintă un teren în suprafață totală de **17.429 mp**, împrejmuit parțial: pe latura de Nord cu gard de plasă, pe latura de Est cu gard de plasă și limita nematerializată, pe latura de Sud cu gard de plasă, pe latura de Vest cu limita nematerializată și gard de plasă, având categoria de

folosință neproductiv (8.779 mp) și ape stătătoare (8.650 mp), aflându-se în proprietatea Comunei Periam, patrimoniul privat, conform înscrisurilor notate în Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 400631 Periam, eliberat de B.C.P.I. Sânnicolau-Mare la data de 11.02.2025.

CAPITOLUL III

ASPECTE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII

Art.3. Beneficiarul concesiunii, urmărește valorificarea prin concesionare a unui bun imobil (teren) în scopul *realizării unor activități de pescuit sportiv și de agrement*, ținându-se cont însă de specificul terenului, de suprafața limitată a acestuia, precum și de faptul că valorificarea potențialului imobilului este limitată la posesorii de proprietăți adiacente, neexistând o altă variantă de utilizare decât concesionarea acestuia în scopul mai sus menționat, urmărindu-se totodată și evitarea efectuării unor cheltuieli suplimentare din bugetul local al comunei pentru igienizarea terenului, dar și adăugarea unui plus de valoare respectivei zone, iar sumele rezultate din plata redevenței anuale vor constitui venit la bugetul local.

Art.4. Suprafața de teren care va fi concesionată va fi utilizată doar în scopul menționat la art. 3. Prin concesionarea terenului intravilan mai sus descris, în vederea implementării acestui proiect, se urmărește, pe de o parte, realizarea interesului public și a unui raport calitate-cost cât mai bun în eficiența utilizare a bunurilor aflate în proprietatea privată a Comunei Periam, pentru toată perioada de derulare a contractului de concesiune, iar pe de altă parte, menținerea unui echilibru permanent între riscurile și beneficiile asumate prin acest contract.

Art.5. Propunerea privind concesionarea imobilului (teren) este motivată și de următorii factori, care, contribuie la suplimentarea veniturilor aduse la bugetul local:

- necesitatea și oportunitatea realizării de investiții, în realizarea și atingerea scopului pentru valorificarea superioară a bunurilor concesionate;
- atingerea Țintelor de dezvoltare și investiții ale Comunei Periam;
- atragerea la bugetul Comunei Periam de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate, conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- contribuția la ridicarea gradului de civilizație, sănătate și confort al comunității locale;
- îmbunătățirea imaginii generale a zonei și creșterea potențialului turistic;
- valorificarea superioară a resurselor locale;
- atragerea de venituri la bugetul local și ridicarea nivelului de trai;
- prin concesionare, terenul în cauză va primi o destinație utilă, fiind scutite eventualele cheltuieli ocazionate cu igienizarea zonei, terenul în cauză riscând să devină o sursă de activități antisociale și un depozit de deșeuri;
- în altă ordine de idei, din punct de vedere social, veniturile obținute din concesionarea terenului se vor disponibiliza, pe plan local, cetățenilor comunei;
- din punct de vedere al mediului, în urma realizării scopului pentru care se va concesiona terenul intravilan, condițiile de mediu nu vor fi afectate, impactul asupra mediului fiind diminuat considerabil prin defrișarea, curățirea, întreținerea și împiedicarea depunerii de deșeuri (*menajere sau de altă natură*) pe întreaga suprafață ce va fi concesionată;
- amplasarea unor eventuale construcții provizorii fără fundație sau platformă pe terenul în cauză se va face în concordanță cu aranjamentul actual în ceea ce privește floristica și peisajul;
- nu s-au identificat factori care să ridice probleme deosebite privind implementarea investiției în raport cu cerințele de respectare a normelor de mediu.

CAPITOLUL IV ASPECTE DE ORDIN JURIDIC

Art.6. Imobilul (teren) care urmează a fi concesionat aparține domeniului privat al comunei Periam, în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Periam, conform Hotărârii Consiliului Local al comunei Periam nr. 55/30.06.2022 privind aprobarea Inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al Comunei Periam, Județul Timiș.

Art.7. Potrivit prevederilor legale în vigoare, concesionarea imobilului (teren) se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art.8. Concesiunea imobilului ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru finanțarea unor proiecte.

CAPITOLUL V NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Art.9. Redevența va fi plătită de către concesionar **anual**, până la **data de 31 martie**, aceasta constituind un element de venit la bugetul local.

Art.10. Neplata redevenței sau plata cu întârziere, va duce la calculul unei penalități de **0,01%** pe zi de întârziere din suma datorată, precum și la posibilitatea de reziliere unilaterală a contractului de concesiune de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, precum și fără a exista vreo pretenție a concesionarului de orice natură de la concedent, în condițiile art. 1552 alin. (1) din **Legea nr. 287/2009** privind Codul Civil, actualizată (*rezoluțiunea sau rezilierea contractului poate avea loc prin notificarea scrisă a debitorului atunci când părțile au convenit astfel, când debitorul se află de drept în întârziere ori când acesta nu a executat obligația în termenul fixat prin punerea în întârziere*).

Art.11. Actualizarea nivelului anual al redevenței, se face prin aplicarea legislației în domeniu, pe baza ratei inflației, prin indexare cu indicele de inflație.

Art.12. Redevența cuvenită concedentului - Comuna Periam - este exprimată în **sumă fixă de minim 7.000 lei/an** pentru întreaga suprafață concesionată (*în funcție de rezultatul final al licitației publice*), ținând cont de valoarea stabilită în Raportul de evaluare întocmit de S.C. Ircons Eval S.R.L. și înregistrat la primăria comunei Periam cu nr. 7258/16.09.2024, care este de 173.394 lei. Conform valorii stabilite în raportul de evaluare a imobilului (teren), se estimează ca în cazul concesionării, valoarea acestuia să poată fi recuperată în maximum 25 ani.

Art.13. Dacă se va schimba moneda națională, suma datorată de concesionar va fi transformată în noua monedă.

CAPITOLUL VI PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE BUNURI PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Art.14. Comuna Periam va pune în aplicare prevederile **O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică urmând a se efectua prin aplicarea procedurii licitației publice, respectiv

în conformitate cu prevederile art. 302-331. Potrivit art. 362 alin. (3) al actului normativ mai sus menționat „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”.

Art.15. Principiile care stau la baza atribuirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică 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.

CAPITOLUL VII DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Art.16. Concesiunea imobilelor reprezintă modalitatea cea mai des uzitată și conform legislației în vigoare, aceasta poate fi acordată pentru o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale.

Art.17. Durata concesionării este de 20 ani, însă dacă nici una dintre părți nu denunță contractul de concesiune cu 30 de zile înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, valabilitatea acestuia se prelungește de drept pentru fiecare an în care nu s-a solicitat în mod expres rezilierea, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

CAPITOLUL VIII TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Art.18. Pentru realizarea procedurii de concesionare a terenului, se estimează un număr de aproximativ 60 de zile de la data aprobării, prin Hotărâre a Consiliului Local, a concesionării, prin licitație publică organizată potrivit legii, a terenului intravilan înscris în C.F. nr. 400631 Periam, aflat în proprietatea Comunei Periam, domeniul privat, reprezentând teren intravilan în suprafață totală de 17.429 mp, în scopul realizării unor activități de pescuit sportiv și de agrement, în acest sens, licitația urmând a se desfășura cu respectarea tuturor prevederilor cuprinse în **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, actualizată.