

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică cu ofertă în plic închis
a unui imobil, în suprafață totală de **143.731 mp**
aferent obiectivului
„BAZIN PISCICOL”

CUPRINS

1.	Preambul	3
2.	Cadru legal	4
3.	Descrierea și identificarea imobilului care urmează să fie concesionat	5
3.1.	Situația juridică:	5
3.2.	Amplasament, accesibilitate, vecinătăți	5
3.3.	Caracteristici, descriere fizică actuală terenuri	5
3.4.	Rețele edilitare	6
4.	Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii	6
4.1.	Motivația pentru componentele economice și financiare	6
4.2.	Motivația pentru componentele sociale	6
4.3.	Motivația pentru componentele de mediu:	7
5.	Nivelul minim al redevenței	7
6.	Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii	7
7.	Durata estimată a concesiunii	8
8.	Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare	8
9.	Avize	9
9.1	Avizele Agenției Naturale pentru Arii Protejate, Serviciul Teritorial Arad	9-10
9.2	Avizele Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale	10

1. Preambul

Studiul de oportunitate este parte componentă a documentației de atribuire, se elaborează din inițiativa concedentului, ori în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesiune făcută de persoana interesată în baza unei solicitări scrise și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local.

Prezentul studiu de oportunitate cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea concesiunii, modalitatea înfăptuirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

Scopul acestui studiu este de a demonstra necesitatea și beneficiile posibile pentru Comuna Petriș, județ Arad în urma concesiunii suprafeței de teren aferente obiectivului „BAZIN PISCICOL”.

Prin realizarea obiectivului propus se dorește valorificarea terenului amplasat în extravilanul comunei Petriș prin amenajarea unei zone de dezvoltare, a cărei realizare va genera o serie de avantaje materializate printr-o serie de beneficii economice și sociale pentru toți locuitorii comunei Petriș.

Analiza opțiunilor de finanțare pentru obiectivul concesiunii „BAZIN PISCICOL” și a motivelor de ordin economic, financiar, social și de mediu, pledează pentru atribuirea contractului de concesiune unui investitor privat care va avea obligația realizării obiectului concesiunii.

Investiția pentru realizarea acestui obiectiv va fi suportată de investitorul privat având calitatea de concesionar, pentru a elimina orice risc financiar care ar putea interveni în derularea proiectului de dezvoltare pentru concedent.

Sarcina realizării lucrărilor și prestării serviciilor va fi exclusiv responsabilitatea investitorului privat în calitate de concesionar, concedentul nefiind implicat financiar în realizarea propriu-zisă a viitorului obiectiv.

În baza contractului de concesiune, ofertantul declarat câștigător are obligația de a realiza „BAZINUL PISCICOL” pe amplasamentul care face obiectul concesiunii.

Așa cum va rezulta din analizele făcute în conformitate cu legislația și reglementările în vigoare, realizarea investiției de către un investitor privat prin concesiunea de bunuri proprietate privată va aduce Comunei Petriș, județ Arad, un beneficiu reprezentând obținerea de venituri la bugetul local, din redevență, impozite, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților ce se vor desfășura.

2. Cadru legal

Lege nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Lege 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil (**republicat**)(*actualizat*);

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Nota ANANP nr. 7847/2020, înregistrată la Ministerul Mediului, Apei și Pădurilor cu nr. 11140/BT/2021 privind aprobarea setului minim de măsuri speciale de protecție și conservare a diversității biologice, precum și conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, de siguranța a populației și investițiilor din ROSCI0406 – Zarandul de Est;

Regulamentul ariei naturale protejate ROSAC0064 (fostul ROSCI0064) Defileul Mureșului;

Reglementările Planului Urbanistic General al comunei Petriș aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Petriș nr. 4/2014.

3. Descrierea și identificarea imobilului care urmează să fie concesionat

Obiectivul propus spre concesionare „BAZIN PISCICOL” cuprinde un imobil proprietate privată a comunei Petriș, identificat astfel:

3.1. Situația juridică:

- CF 306153 Petriș, nr. topo 306153, în suprafață de 143.731 mp, teren neproductiv, situat în extravilanul localității Petriș,

Dreptul de proprietate al imobilului supus spre concesionare aparține Comunei Petriș, județ Arad, acesta fiind atestat la domeniul privat al Comunei Petriș.

3.2. Amplasament, accesibilitate, vecinătăți

Imobilul ce face obiectul studiului de oportunitate este situat în extravilanul Comunei Petriș, județ Arad.

Petriș este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Arad, Banat, România. Situat la o distanță de 106 km față de municipiul Arad, Localitatea Petriș este situată în sud-est și poziționată la limită cu județul Hunedoara.

- Suprafața administrativă - 13059 ha
- Intravilan - 165 ha
- Componenta - 6 sate – Petriș, Ilteu, Seliște, Corbești, Roșia Nouă și Obârșia.
- Populația - 1283 locuitori - Gospodării - 745
- Climatul comunei este unul temperat-continental moderat cu influențe oceanice fiind un climat blând. Vânturile dominante sunt austral (vânt de pe teritoriul Transilvaniei de Vest, vânt cald și uscat cu rafale de 20-30 km/h), cu o frecvență mai mare din sectorul sudic și vestic.
- Veniturile medii realizate de locuitori sunt *sub media* pe țară;
- Raportat la contextul național, comuna Petriș are o economie slab dezvoltată, orientată mai mult pe activități agro-zootehnice; exploatație silvică; transport rutier de mărfuri.
- Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă agricolă;

3.3. Caracteristici, descriere fizică actuală teren

Identificarea activului supus evaluării (obiectul evaluării)

1. CF 306153 Petriș, nr. topo 306153, Parcela 3436, în suprafață de 143.731 mp;

Teren extravilan, categoria de folosință: neproductiv, suprafață totală de 492.180 mp.

Terenul este format dintr-un singur trup. În descrierea parcelei, în raportul de evaluare, sunt prezentate schițe de amplasare și fotografii.

3.4. Rețele edilitare

În zonă nu există alimentare cu energie electrică. Racordarea la rețelele edilitare se va realiza pe baza unui proiect tehnic. Toate formalitățile legale pentru racordarea la utilități cad în sarcina concesionarului, cu respectarea legislației în vigoare.

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

Conform art. 129 alin. (2), lit. b) și alin. (4), lit. f) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ actualizat, consiliul local „asigură un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală”.

Scopul concesiunii terenului este de a utiliza cât mai eficient acest teren, cea mai bună utilizare este de teren extravilan, categoria arabil sau realizarea unui bazin piscicol.

Concesionarea terenului menționat se va face pentru realizarea unui bazin piscicol, în climat natural și eventual a unor amenajări specifice pescuitului sportiv.

Dezvoltarea durabilă a zonei va diminua pericolul pierderii de rezidenți și de locuri de muncă în viitorul apropiat.

Scopul concesiunii este realizarea unei investiții cu rol în valorificarea potențialului zonei, crearea de locuri de muncă precum și atragerea și promovarea turismului.

4.1. Motivația pentru componentele economice și financiare

Obținerea de venituri la bugetul local, prin redevență, impozite, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților ce se vor desfășura;

Atragerea de fonduri private pentru dezvoltarea amplasamentului;

Realizarea unor proiecte de investiții cu caracter local;

Venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;

Degrevarea bugetului local de cheltuieli pentru întreținerea terenului.

4.2. Motivația pentru componentele sociale

Dorința autorității publice locale de a contribui la dezvoltarea durabilă a societății prin crearea unui mediu de viață curat și sănătos;

Încurajarea inițiativelor private ale antreprenorilor;

Crearea unor locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construire/dezvoltare a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente;

Promovarea imaginii zonei și implicit a comunei;

Creșterea atractivității pentru zona de amplasare a proprietății;

Ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

4.3. Motivația pentru componentele de mediu:

Impactul pozitiv asupra aspectului architectural zonal conferit de îngrijirea amplasamentului;

Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea - evitarea poluării amplasamentului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației din zona de amplasare;

Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare, în zona de amplasare;

5. Nivelul minim al redevenței

Pentru obiectivul „BAZIN PISCICOL” pentru terenul situat în extravilan comuna Petriș, județ Arad, în suprafață de 143.731 mp, în baza raportului de evaluare, analizând amplasamentul și mărimea suprafeței, destinația acestuia și celelalte caracteristici ale proprietății imobiliare, redevența anuală minimă de la care pleacă licitația publică deschisă cu ofertă în plic închis, este de: 0,04 euro/ha/an.

Prețul adjudecat prin licitație se actualizează cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, anual, începând cu al doilea an calendaristic de la semnarea contractului de concesiune.

Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.

Termenele și condițiile de plată vor fi stabilite prin Caietul de sarcini.

6. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune **este LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ** cu depunerea de **OFERTE ÎN PLIC ÎNCHIS**, organizată în conformitate cu prevederile O.U.G 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire, aprobată de Consiliul Local al Comunei Petriș, județul Arad, prin hotărâre.

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului egalității de șanse privind accesul tuturor celor interesați, respectiv pentru asigurarea accesului unui număr cât mai mare de ofertanți și pentru obținerea unei redevențe cât mai reale.

Alegerea procedurii de licitație publică deschisă cu oferte în plic închis se justifică totodată și prin principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune în conformitate prevederile art. 311 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, întrucât creează un mediu

concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților.

7. Durata estimată a concesiunii

Conform prevederilor din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 306., alin. (1) *„Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.”*

Având în vedere starea amplasamentului în prezent, volumul investițiilor necesare, timpul necesar lucrărilor de investiție, durata de recuperare a investiției pentru concesionar, durata estimată a concesiunii este de **25 ani**, de la data semnării contractului de concesiune., cu posibilitate de prelungire, dar nu mai mult de 49 de ani.

8. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Publicare anunț licitație: maxim 15 zile lucrătoare de la adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Comunei Petriș privind aprobarea concesionării amplasamentului;

Data desfășurare licitație: maxim 30 zile calendaristice de la publicarea anunțului privind concesionarea amplasamentului;

Informarea ofertanților cu privire la rezultatul procedurii: 3 zile lucrătoare de la finalizarea procedurii;

Publicare anunț de atribuire a contractului de concesiune: maxim 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune;

Încheiere contract concesiune: 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării;

Înscriere în Extrasele de Carte funciară a dreptului de concesiune: maxim 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului de către concesionar.

9. Avize

În cazul unei posibile dezvoltări aferente, concesionarul va solicita eliberarea Certificatului de Urbanism, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind executarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Realizarea investiției „BAZIN PISCICOL” este posibilă sub rezerva respectării condițiilor impuse în avizele emise de Agenția Naturală pentru Aree Protejate, Serviciul Teritorial Arad și Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.

9.1 Avizele Agenției Naturale pentru Arii Protejate, Serviciul Teritorial Arad

Avizul nr. 115/S.T.AR/15.02.2024 emis de Agenția Naturală pentru Arii Protejate, Serviciul Teritorial Arad prin care sunt impuse următoarele condiții:

- Beneficiarul are obligația de a respecta cu strictețe legislația de mediu în vigoare și în special prevederile OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea [nr. 49/2011](#), cu modificările și completările ulterioare;

- Pentru toate speciile de păsări, conform OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, sunt interzise:

a)uciderea sau capturarea intenționată, indiferent de metoda utilizată;

b)deteriorarea, distrugerea și/sau culegerea intenționată a cuiburilor și/sau ouălor din natură;

c)culegerea ouălor din natură și păstrarea acestora, chiar dacă sunt goale;

d)perturbarea intenționată, în special în cursul perioadei de reproducere, de creștere și de migrație;

e)deținerea exemplarelor din speciile pentru care sunt interzise vânarea și capturarea;

f)comercializarea, deținerea și/sau transportul în scopul comercializării acestora în stare vie ori moartă sau a oricăror părți ori produse provenite de la acestea, ușor de identificat.

- În perioada 15 martie – 30 iunie (perioada de depunere a ouălor/cuibărire pentru speciile de păsări rezidente sau nerezidente zonei forestiere) lucrările de exploatare forestieră sunt interzise.

- Este interzisă reducerea suprafeței habitatelor care constituie sursă de hrană pentru speciile de păsări de interes comunitar;

- Este obligatorie conservarea și protecția diversității speciilor de floră, faună și a habitatelor de interes comunitar;

- În cazul producerii accidentale a unui prejudiciu ce afectează obiectivele de conservare pentru care au fost desemnate ariile naturale protejate **ROSPA0029 Defileul Mureșului Inferior – Dealurile Lipovei și ROSAC0064 (fostul ROSCI0064) Defileul Mureșului**, se va anunța în cel mai scurt timp Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate, și autoritățile competente pentru protecția mediului în vederea supervizării măsurilor de remediere ce vor fi puse în aplicare de cel care a produs prejudiciul, acesta având și obligația de a suporta costurile măsurilor;

- Vor fi respectate prevederile legislației de mediu privind regimul substanțelor și preparatelor periculoase, precum și prevederile OUG 195/2005 privind protecția mediului;

- Beneficiarul va respecta prevederile din Planul de Management și Regulamentului ariei naturale protejate **ROSAC0064 (fostul ROSCI0064) Defileul Mureșului** aprobat prin Ordinul MMAP nr. 1155/2016 cu aplicabilitate din 14.09.2016, coroborat cu Decizia nr. 564/2022 privind aprobarea Normelor metodologice privind implementarea obiectivelor de conservare din Anexa la Ordinul nr. 1155/2016, privind aprobarea Planului de management și Regulamentului sitului Natura 2000 **ROSAC0064 (fostul ROSCI0064) Defileul Mureșului și al ariilor naturale protejate conexe**, precum și Nota ANANP nr. 84401/17.12.2020, înregistrată la MMAP cu nr. 253925/MF/18.12.2020, privind aprobarea setului minim de măsuri speciale de protecție și conservare a diversității biologice, precum și conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, de siguranță a populației și investițiilor din **ROSPA0029 Defileul Mureșului Inferior – Dealurile Lipovei**.

- Luând în considerare PV nr. 214/ST AR/01.02.2024 privind verificarea amplasamentului, deoarece terenul este situat pe malul râului Mureș, fiind acoperit în proporție covârșitoare de habitatul **91 F 0** – Păduri ripariene mixte cu *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Fraxinus excelsior* sau *Fraxinus augustifolia*, din lungul marilor râuri (*Ulmion minoris*), habitat esențial pentru mai multe specii din Fișele standard ale siturilor **ROSPA0029 Defileul Mureșului Inferior – Dealurile Lipovei și ROSAC0064 (fostul ROSCI0064) Defileul Mureșului**, în studiul de oportunitate vor fi prevăzute măsuri și acțiuni care să conducă la îmbunătățirea/păstrarea stării de conservare a habitatului **91F0** astfel:

Asigurarea stării de consservare favorabile a siturilor Natura 2000 se va realiza prin respectarea prevederilor din Planul de Management și Regulamentului ariei naturale protejate ROSAC0064 (fostul ROSCI0064) Defileul Mureșului aprobat prin Ordinul MMAP nr. 1155/22.06.2016 cu aplicabilitate din 14.09.2016, coroborat cu Decizia nr. 564/23.11.2022 privind aprobarea Normelor metodologice privind implementarea obiectivelor de conservare din Anexa la Ordinul nr. 1155/2016, privind aprobarea Planului de management și Regulamentului sitului Natura 2000 ROSAC0064 (fostul ROSCI0064) Defileul Mureșului și al ariilor naturale protejate conexe, precum și Nota ANANP nr. 84401/17.12.2020, înregistrată la MMAP cu nr. 253925/MF/18.12.2020, privind aprobarea setului minim de măsuri speciale de protecție și conservare a diversității biologice, precum și conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, de siguranță a populației și investițiilor din ROSPA0029 Defileul Mureșului Inferior – Dealurile Lipovei, precum și a tuturor condițiilor impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile competente potrivit legii.

9.2. Avizele Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale

Avizul nr. 415 PS/02.02.2024 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale prin care nu sunt impuse condiții.