



COMUNA RACHITENI
PRIMARIA COMUNEI RACHITENI

Sat Rachiteni, comuna Rachiteni , județul Iași,
cod poștal 707298

Telefon: 0232/765873; Fax: 0232/740056

E-mail: contact@primariarachiteni.ro

HOTĂRÂREA

nr. 15 din 10 februarie 2022

**privind concesionarea prin licitație a terenului proprietate publică a
Primăriei Com. Răchiteni, în suprafață de 95.000 mp situat în extravilanul
Comunei Răchiteni, Jud. Iași**

Consiliul Local al Com. Răchiteni, Jud. Iași, întrunit la lucrările sesiunii ordinare în data de 10 februarie 2022;

Analizând expunerea de motive nr. 682 din 18 ianuarie 2022 a Primarului Com. Răchiteni, Doboș Petre.

Văzând referatul compartimentului de specialitate nr. 681 din 18 ianuarie 2021 al Dl Iacob Mihai, consilier achiziții publice și urbanism, precum și avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Răchiteni;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 259/10.12.2021 întocmit de către SC Evaluări Casapu SRL;

În temeiul prevederilor art.108, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu art.7 lit. "f", art.139 alin.3 lit."f", art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a, art.297 alin.1 lit.c, art.332-348, art.354, art.355 și art.362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație a terenului proprietate privată Primăriei Com. Răchiteni, Iași, în suprafață de 95.000 mp, situat în extravilanul Com. Răchiteni, înscris în CF nr. 34013/04.11.2021, identificat cu nr. cad. 62316/UAT Răchiteni, cuprins în Anexa nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică, a terenului proprietate publică a Primăriei Com. Răchiteni, Iași, în suprafață de 95.000 mp, situat în extravilanul Com. Răchiteni, înscris în CF nr. 34013/04.11.2021, identificat cu nr. cad. 62316/UAT Răchiteni.

Art. 3. Se însușește raportul de evaluare nr. 259/10.12.2021, întocmit de SC Evaluări Casapu SRL, evaluator ANEVAR, legitimația 11232/2021, pentru imobilul, teren în suprafață de 95.000 mp, situat în extravilanul Com. Răchiteni, CF nr. 34013/04.11.2021, identificat cu nr. cad. 62316/UAT Răchiteni.

Art. 4. Se stabilește redevența valorică a concesiunii la suma de 9.927 lei/an.

Art. 5. Durata concesionării va fi de 30 ani și poate fi prelungită, prin simplu acord de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

Art. 6. Se aprobă constituirea **Comisiei de evaluare a ofertelor și Comisia de soluționare a contestațiilor** în vederea atribuirii contractului de concesiune, în următoarea componență:

Comisia de evaluare a ofertelor:

- a) Președinte Mihai Iosif, consilier local;
- b) Secretarul comisiei, Mihai Iacob, consilier achiziții,
- c) Membru: Elena Doboș, inspector.

Supleant: Lenuța DOBOȘ, referent.

Comisia de soluționare a contestațiilor:

- a) Președinte Petronela Gherghiceanu, consilier local;
- b) Secretarul comisiei, Aurelian-Constantin Alexa, secretar general;
- c) Membru: Ștefana Doboș, inspector

Supleant Geta-Maria Ciuciu, inspector.

Art. 7. Pentru semnarea contractului de concesiune, atribuite în condițiile legii și cu respectarea prevederilor prezentei hotărâri, se însărcinează Dl Petre Doboș – Primarul Com. Răchiteni, Iași.

Art. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Dl Doboș Petre - Primarului Com. Răchiteni, Iași.

Art. 9. Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică prin grija secretarului general al comunei în termenul legal, Primarului comunei Răchiteni, Instituției Prefectului Județul Iași, și se publică pe site-ul entității.

Președinte de ședință,

Petronela GHERGHICEANU



avizat pentru legalitate,

Secretar General al Com. Răchiteni

Aurelian-Constantin ALEXA

Prezenta hotărâre a fost **adoptată cu 9 voturi "pentru", 3 voturi "abțineri"**.

La lucrările ședinței ordinare participă 12 consilieri locali dintr-un total de 13 consilieri

STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind inițierea procedurii de concesionare a unei suprafețe de teren
proprietate publică a Com. Răchiteni, Iași, în suprafață de 95.000mp
situat în extravilan, nr. cad. 62316/ UAT Răchiteni**



CUPRINS

CAPITOLUL 1 – Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

CAPITOLUL 2 – Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii

CAPITOLUL 3 – Nivelul minim al redevenței

CAPITOLUL 4 – Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

CAPITOLUL 5 – Durata estimată a concesiunii

CAPITOLUL 6 – Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii

CAPITOLUL 7 – Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare



CAPITOLUL 1

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Primăria Comunei Răchiteni, Jud. Iași, a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea concesionării unei parcele de teren în suprafață de 95.000 mp.

Terenul în suprafață de 95.000 mp este amplasat în extravilanul Comunei Răchiteni, nr. cadastral 62316/UAT Răchiteni, aparținând domeniului public al UAT Răchiteni, Iași. Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, deșuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Acest proiect valorifică suprafața de 95.000 mp teren neproductiv în beneficiul dezvoltării durabile a zonei cu scopul atragerii de investiții, precum și de realizarea unor venituri suplimentare la bugetul local.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, dispozițiile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public și privat.

CAPITOLUL 2

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii

Activitatea autorităților publice locale, pe lângă sarcinile de administrare propriu-zise stabilite prin actele normative specifice, trebuie să fie caracterizată și de adoptarea și aplicarea unui management economic bazat pe o eficiență sporită, care se referă și la modul în care sunt administrate și exploatate valorile materiale reprezentând bunurile din domeniul privat, în folosul general al cetățenilor.

Consiliul local și Primăria Comunei Răchiteni, Iași, în calitate lor de organe răspunzătoare pe plan local pentru administrarea domeniului public și privat al comunei au obligația să acționeze în mod concret pentru asigurarea îndeplinirii, la nivelul pretins, a acestei funcțiuni. În acest context se înscrie și necesitatea asigurării gestionării, administrării și exploatarei bazate pe eficiență și profesionalism, a suprafețelor de teren din proprietatea unității administrativ-teritoriale.

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

Din punct de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiionare a terenului, respectiv aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Întrucât terenul supus concesiionării nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare a ariei naturale protejate, însă orice investiție se va supune legislației în vigoare privind condițiile de protejare a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu.

Menționăm că avantajul economic și de mediu, dublat de o gestionare și o administrare performantă, să producă investiții pe care le considerăm necesare în scopul utilizării cât mai rentabile și raționale a terenurilor concesiionate.

Din punct de vedere economic și social, concesiionarea terenului, va duce la crearea unor noi locuri de muncă, atât pe perioada executării lucrărilor de construire, cât și după finalizarea investiției, prin crearea de noi locuri de muncă permanente.

În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a comunei, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizației și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Privit din punct de vedere financiar, concesiionarea terenului va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- Redevenței aferente terenului concesiionat, ca preț al concesiionii;
- Sumelor aferente eliberării autorizațiilor de construcție;
- Sumelor de urmează a fi încasate pentru impozite;
- Venituri ale comunității locale din TVA, încasate la bugetul de stat.

CAPITOLUL 3

Nivelul minim al redevenței

Valoarea impozabilă rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea lucrărilor de construcții, în maxim 25 ani.

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR este de 9.927 lei/lună.

Concesionarul are obligația de a achita redevența aferentă terenului concesionat, iar sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Redevența se va indexa anual prin HCL cu indicele de inflație.

CAPITOLUL 4

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Prin prevederile art. 312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii de licitație publică. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune privind bunurile proprietate publică sunt:

1. Principiul transparenței;
2. Principiul tratamentului egal;
3. Principiul proporționalității;
4. Principiul nediscriminării;
5. Principiul liberei concurențe.

Potrivit prevederilor art. 314, alin. 14), din OUG nr. 57/2019 procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. În cazul în care acest criteriu nu este îndeplinit, cf. art. 314, alin. 15), concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații procedura este valabilă în cazul în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

CAPITOLUL 5

Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 30 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplu acord de voință a părților.

Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL 6

Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește anual de concedent potrivit proiectului general și proiectului de execuții pe stadii a investițiilor preconizate a se realiza.

CAPITOLUL 7

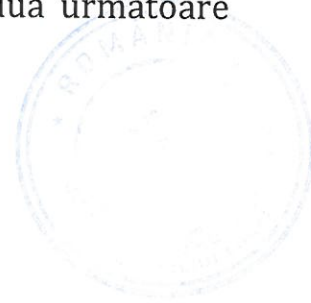
Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent, cf. prev. art. 314, alin. 4) din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru licitație publică.

Ședința de deschidere a plicurilor sigilate va avea loc în ziua următoare datei-limită de depunere a ofertelor.



Durata de evaluare și întocmire a procesului-verbal privind îndeplinirea criteriilor de valabilitate sau a procesului-verbal privind anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune, în cazul în care nu sunt depuse cel puțin 2 oferte valabile: maxim 3 zile lucrătoare.

Întocmirea raportului către concedent pe baza procesului verbal întocmit: o zi lucrătoare.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal: o zi lucrătoare.

În baza procesului-verbal semnat de către membrii comisiei prin care a fost stabilită oferta câștigătoare, comisia de evaluare întocmește un raport pe care îl transmite concedentului în termen de o zi lucrătoare.

Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de emiterea acestora.

Concedentul transmite anunțul de atribuire a contractului de concesiune spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

Încheierea contractului de concesiune după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune.

Calendarul propus pentru concesionar este următorul:

1. Aprobarea studiului de oportunitate – ianuarie 2022;
2. Organizarea ședinței Consiliului Local Răchiteni, Județul Iași, pentru aprobarea hotărârii de concesiune a terenului prin încredințare directă – 26 ianuarie 2022;
3. Contractarea – martie - 2022.

