

STUDIU DE OPORTUNITATE

*privind concesiunea, prin licitație publică, a terenului INTRAVILAN în suprafață de
1400 m.p. teren aflat în domeniul privat al comunei Râfov, situat în T103 P602.*

identificat PRIN nr.cad. 23178,

pentru

„SPAȚIU COMERCIAL- BENZINĂRIE”

Cuprins

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.....	4
2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii....	5
3. Nivelul minim al redevenței.....	6
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii.....	6
5. Durata estimată a concesiunii.....	7
6. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.....	7
7. Avize.....	7

Preambul

Studiul de oportunitate este parte componentă a documentației de atribuire, se elaborează din inițiativa concedentului și se aprobă prin hotărâre de Consiliu Local.

Analiza opțiunilor de finanțare pentru **OBIECTUL** concesiunii 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 unei locații pentru un **spațiu comercial cu destinația benzinărie**.

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl reprezintă concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafața de 1.400 m.p. teren aflat în domeniul privat al comunei Râfov, situat în T103 Ps 602, nr. cad. 23178, în vederea contruirii unui spațiu comercial cu destinația benzinărie.

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

Investiția pentru realizarea acestui obiectiv va fi suportată doar de respectivul investitor 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.

Așa cum va rezulta din analizele făcute în conformitate cu legislația și reglementările în vigoare, realizarea investiției de către un investitor privat prin concesionarea de bunuri proprietate privată va aduce Comunei Râfov, jud. Prahova, un beneficiu reprezentând obținerea de venituri la bugetul local, prin redevență, impozitare, taxe aferente activităților ce se vor desfășura.

Cadru legal:

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

- Reglementările P.U.G. Râfov.

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl reprezintă concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafața de 1400 m.p. teren aflat în domeniul privat al comunei Râfov, situat în T103 P602.

- **Stare actuală:** în prezent teren intravilan, categoria de folosință fiind curți- construcții, cu acces din drum asfaltat.
- **Situația juridică:** dreptul de proprietate al bunului aparține Comunei Râfov, jud. Prahova, acesta fiind atestat **la domeniul privat al U.A.T.-ului**. Acest bun nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 —22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu.
- **Zona de amplasare:** la marginea satului Palanca, comuna Râfov.
- **Vecinătăți:** terenuri libere, islaz.
- **Rețele edilitare:** în zonă există energie electrică, apă, telefonie, rețeaua de gaze este în execuție, iar cea de canalizare în proiectare. Toate formalitățile legale pentru racordarea la utilități cad în sarcina concesionarului, cu respectarea legislației în vigoare.

2. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR SOCIAL SI DE MEDIU, CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII

ECONOMICO-FINANCIAR:

- atragerea de fonduri private pentru realizarea de investiții;
- realizarea unor proiecte de investiții cu caracter local;
- atragerea de fonduri suplimentare la bugetul comunei Râfov prin încasarea redevenței în urma concesionării terenului, taxe aferente activităților ce se vor desfășura;
- degrevarea bugetului local de cheltuieli pentru întreținerea unor bunuri care nu sunt de utilitate publică sau nu vin în sprijinul unor activități organizate prin grija Consiliului Local.

SOCIAL:

- 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 implicat a comunei;
- ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

MEDIU:

- prin realizarea investiției propuse nu vor fi afectate în nici un fel condițiile 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.

3. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Nivelul minim al redevenței este **1400 euro euro/ an**, stabilit în baza art. 17 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Rapoartului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Iliescu Adriana Elena, elaborat în 12.02.2025.

- *Prețul adjudecat prin licitație se actualizează cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, anual, începând cu al doilea an calendaristic de la semnarea contractului de concesiune.*
- Termenele și condițiile de plată vor fi stabilite prin Caietul de sarcini.
- Redevența se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire.

Redevența se face venit la bugetul local.

4. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICA SI 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 actualizat.

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

S-a optat pentru o astfel de procedura pentru a se asigura transparenta 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 mari.

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 cu art. 311 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, actualizat, întrucât creează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselectia candidaților.

5. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Conform prevederilor din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, actualizat, art.306. (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, de timpul necesar lucrărilor de investiție, durata de recuperare a investiției pentru concesionar, durata estimată a concesiunii este **de 20 ani**, de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire în conformitate cu prevederile legale și aprobarea Consiliului local Rafov.

6. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII de CONCESIONARE

- **Publicare anunț licitație:** după aprobarea documentației de atribuire în ședința de Consiliu Local și cu minim 20 calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor;
- **Data desfășurare licitație:** maxim 30 zile lucrătoare de la publicarea anunțului privind concesionarea bunului;
- **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:** după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor către ofertanții participanți;
- **Înscriere în Extrasul de Carte funciară a dreptului de concesiune:** maxim 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului de către concesionar.

7. AVIZE NECESARE

1. 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.
2. 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.

Intocmit,

Bujeniță Cristina

