

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițierea procedurii de concesionare a unor parcele de teren, proprietate privată a comunei Runcu, în vederea construirii unui garaj și amenajare parcări

Preambul

Prezentul studiu descrie oportunitatea concesionării unor terenuri situate în intravilanul și extravilanul comunei Runcu și este întocmit în conformitate cu prevederile:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Solicitarea nr. 10198/29.10.2021 depusă de Gojnea Claudiu - Alin, prin care se solicită concesionarea terenurilor în suprafață de 18 mp și 25 mp înscrise în CF 73869 Runcu și CF 73874, proprietate privată a comunei Runcu, în vederea amenajării unei parcări;
- Solicitarea nr.2227/07.02.2024 depusă de Gojnea Alexandru, prin care se solicită concesionarea terenului în suprafață de 517 mp înscris în CF 73671 Runcu, proprietate privată a comunei Runcu, în vederea construirii unui garaj;
- Solicitarea nr.2466/12.03.2024 depusă de Davidoiu Marius-Valentin, prin care se solicită concesionarea terenului în suprafață de 284 mp înscris în CF 73668 Runcu, proprietate privată a comunei Runcu, în vederea amenajării unei parcări;
- Solicitarea nr.2535/14.03.2024 depusă de Dogaru Marian, prin care se solicită concesionarea terenului în suprafață de 80 mp înscris în CF 73674 Runcu, proprietate privată a comunei Runcu, în vederea amenajării unei parcări;
- Solicitarea nr.1796/23.02.2024 depusă de Bădoiu Felicia, prin care se solicită concesionarea terenului în suprafață de 161 mp înscris în CF 73678 Runcu, proprietate privată a comunei Runcu, în vederea amenajării unei parcări;
- Solicitarea nr.12633/29.12.2023 depusă de Filip Adonia, prin care se solicită concesionarea terenului în suprafață de 639 mp înscris în CF 74173 Runcu, proprietate privată a comunei Runcu, în vederea amenajării unei parcări;
- Prevederile H.C.L. nr.41/2009 prin care a fost aprobat P.U.G, prelungită cu H.C.L. nr.58/2019 și 127/2023.

Studiul include:

- Descrierea și identificarea terenurilor ce urmează să fie concesionate;
- Descrierea oportunității în realizarea unei investiții: motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică acordarea concesiunii;
- Nivelul minim al redevenței;
- Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune;
- Durata estimată a concesiunii.

1 . Descrierea și identificarea terenurilor ce urmează să fie concesionate

- Terenul intravilan în suprafață de 18 mp, identificat cu nr. cadastral 73869, propus pentru concesionare prin licitație publică, aflat în proprietatea privată a comunei Runcu este situat în comuna Runcu, sat Bădeni, punct "Stație Tonțea I" și este destinat amenajării unei parcări.

Terenul este plan, are acces la rețeaua de alimentare cu energie electrică, liber de sarcini și cu acces la drumul asfaltat IE71574.

Vecinatatile parcelei de teren, in conformitate cu schita cadastrală, sunt urmatoarele:

- N – teren în administrarea Primariei;
- E – drum asfaltat (IE 71574);
- S – teren în administrarea Primariei;
- V – albie pârâul Ialomicioara.

- Teren intravilan în suprafață de 25 mp identificat cu nr. cadastral 73874 , propus pentru concesionare prin licitație publică, aflat în proprietatea privată a comunei Runcu este situat în comuna Runcu, sat Bădeni, punct "Stație Tonțea II" și este destinat amenajării unei parări.

Terenul este plan și are acces la rețeaua de alimentare cu energie electrică, liber de sarcini și cu acces la drumul asfaltat IE71574.

Vecinatatile parcelei de teren, in conformitate cu schita cadastrală, sunt urmatoarele:

- N – teren în administrarea Primariei;
- E – drum asfaltat (IE 71574);
- S – teren în administrarea Primariei;
- V – albie pârâul Ialomicioara.

- Teren intravilan în suprafață de 517 mp identificat cu nr. cadastral 73671, propus pentru concesionare prin licitație publică, aflat în proprietatea privată a comunei Runcu este situat în comuna Runcu, sat Piatra, punct "Gojnea" și este destinat pentru construcția unui garaj.

Terenul este plan, situat în zonă cu potențial inundabil limitrofă a râului Ialomicioara și supus restricțiilor prevăzute de Legea apelor, are acces la rețeaua de alimentare cu energie electrică , gaze și cu apă și la drumul județean asfaltat DJ 712A.

Vecinatatile parcelei de teren, in conformitate cu schita cadastrală, sunt urmatoarele:

- N – Cerceș Dumitru;
- E – albie pârâul Ialomicioara;
- S – teren în administrarea Primariei;
- V – DJ 712A.

- Teren extravilan în suprafață de 284 mp identificat cu nr. cadastral 73668, propus pentru concesionare prin licitație publică, aflat în proprietatea privată a comunei Runcu este situat în comuna Runcu, punct "Pod Brebu II" și este destinat amenajării unei parări.

Terenul este în pantă către râul Ialomicioara, supus riscului de inundație, situat în zona limitrofă a râului Ialomicioara și supus restricțiilor prevăzute de Legea apelor, cu acces la drum asfaltat DC134 și la rețeaua de alimentare cu energie electrică și cu apă.

Vecinatatile parcelei de teren, in conformitate cu schita cadastrală, sunt urmatoarele:

- N – teren în administrarea Primariei;
- E – albie pârâul Ialomicioara;
- S – pârâul lui Talpă ;
- V – drum.

- Teren intravilan în suprafață de 80 mp identificat cu nr. cadastral 73674 propus pentru concesionare prin licitație publică, aflat în proprietatea privată a comunei Runcu este situat în comuna Runcu, sat Piatra, punct "Dogărești" și este destinat amenajării unei parări.

Terenul este plan, situat în zonă cu potențial inundabil limitrofă a râului Ialomicioara și supus restricțiilor prevăzute de Legea apelor, cu acces la drum asfaltat și la rețeaua de alimentare cu energie electrică, gaze și cu apă.

Vecinatatile parcelei de teren, in conformitate cu schita cadastrală, sunt urmatoarele:

- N – teren în administrarea Primariei;
- E – Pârâul Ialomicioara;
- S – teren în administrarea Primariei;
- V – drum (IE 71214).

- Teren intravilan în suprafață de 161 mp identificat cu nr. cadastral 73678, propus pentru concesiune prin licitație publică, aflat în proprietatea privată a comunei Runcu este situat în comuna Runcu, sat Piatra, punct "Bădoiu" și este destinat amenajării unei parări.

Terenul este plan, situat în zona dinspre albia râului Ialomicioara, cu acces la drum asfaltat (IE 71214) și la rețeaua de alimentare cu energie electrică și cu apă.

Vecinatatile parcelei de teren, in conformitate cu schita cadastrală, sunt urmatoarele:

- N – teren în administrarea Primariei;
- E – Pârâul Ialomicioara;
- S – teren în administrarea Primariei;
- V – drum (IE 71214).

- Teren intravilan în suprafață de 639 mp, identificat cu nr. cadastral 74173, propus pentru concesiune prin licitație publică, aflat în proprietatea privată a comunei Runcu este situat în comuna Runcu, sat Bădeni, pct. "Filip - peste drum" și este destinat pentru amenajarea unei parări.

Terenul este plan, cu acces la drum asfaltat DJ712A și la rețeaua de alimentare cu energie electrică, gaze și cu apă.

Vecinatatile parcelei de teren, in conformitate cu schita cadastrală, sunt urmatoarele:

- N – teren în administrarea Primariei;
- E – drum (IE71574);
- S – Lotul 2;
- V – albia Pârâului Ialomicioara.

2 . Motivele de ordin economic, financiar, juridic și de mediu, care justifică realizarea concesiunii.

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

Concesiunea terenului sus-mentionat este indicată de următoarele motive de ordin economic-financiar, juridic și de mediu.

2.1. Motivația pentru componenta economico-financiară:

- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesiionat , o redevență anuală ce a fost stabilită având la bază raportul de evaluare întocmit Andreescu V Marius Constantin "PROMAD" I.F.- evaluator autorizat ANEVAR;
- concesiionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesiionat, în sarcina concesionarului;
- dezvoltarea și amenajarea zonei din punct de vedere urbanistic.

2.2. Aspecte de ordin juridic:

Din punct de vedere juridic, concesiionarea terenurilor se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Concesiunea terenurilor ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des uzitată, devenind în prezent un standard comun. Conform legislației în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioadă de maximum 49 de ani, sub condiția respectării clauzelor contractuale.

2.3. Motivatia pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligatia prin contractul de concesiune, sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu.

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

- luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluarii solului si a apei;
- utilizarea durabila a resurselor;
- gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea cu strictete a conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare.

3 . Nivelul minim al redevenței

Valoarea redevenței minime anuala stabilita prin Raportul de evaluare pentru terenurile în suprafață de:

- 18 mp, identificat cu nr. cadastral 73869 este de 36,80 lei/an echivalentul a 7,40 euro/an si reprezinta pretul de pornire al licitatiei;
- 25 mp identificat cu nr. cadastral 73874 este de 51,20 lei/an echivalentul a 10,30 euro/an si reprezinta pretul de pornire al licitatiei.
- 517 mp identificat cu nr. cadastral 73671 este de 744,10 lei/an echivalentul a 150,30 euro/an si reprezinta pretul de pornire al licitatiei.
- 284 mp identificat cu nr. cadastral 73668 este de 69,40 lei/an echivalentul a 14,00 euro/an si reprezinta pretul de pornire al licitatiei.
- 80 mp identificat cu nr. cadastral 73674 este de 78,50 lei/an echivalentul a 15,90 euro/an si reprezinta pretul de pornire al licitatiei.
- 161 mp identificat cu nr. cadastral 73678 este de 243,80 lei/an echivalentul a 49,30 euro/an si reprezinta pretul de pornire al licitatiei.
- 639 mp, identificat cu nr. cadastral 74173 este de 2284,20 lei/an echivalentul a 459,80 euro si reprezinta pretul de pornire al licitatiei.

Neplata redevenței la termenul scadent atrage după sine penalități, sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Redevența se va indexa anual cu indicele de inflație, prin hotărâre de consiliu local.

4 . Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice si juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Runcu.

Documentația de atribuire va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; caiet de sarcini; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adauga:

- modelul de contract;
- extras de carte funciară.

Comisia de licitație va fi alcatuita dintr-un numar impar de membri si va fi compusă din consilieri, precum si angajați din cadrul aparatului propriu.

5. Durata estimată a concesiunii.

Concesionarea terenurilor se va face pe o perioada de 49 ani.

Deoarece prin solicitările depuse la Primăria Runcu pentru aceste concesiuni nu au fost prezentate studii de oportunitate sau planuri de afaceri, prezentul studiu de oportunitate a fost întocmit prin grija concesionarului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Iosif-Iulica TEODORESCU



.....
L.S.

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL ,
Veronica - Mihaela MARICA

