

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Sadu, în suprafață de 41.687 mp, înscris în CF nr.108559

OBIECTIVELE STUDIULUI:

1. Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat
2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea
3. Nivelul minim al redevenței
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune
5. Durata estimativă a concesionării
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare
7. Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General, înregistrat la primăria comunei Sadu sub nr. _____
8. Avizul Agenției naționale pentru Aree Naturale Protejate, înregistrat la primăria comunei Sadu sub nr. 2649/18.01.2024

1. Descrierea și identificarea bunurilor ce urmează a fi concesionate

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, **concesionarea**, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, în condițiile legii.

Terenul care face obiectul concesionării are suprafața de 41.687 mp, este identificat prin extrasul de carte funciară nr. 108559, nr. cad. 108559, neingradit, aflat în domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale Sadu, cu categoria de folosinta “curti/constructii”, situat in Trupul intravilan 7 Valea Plaiului, situat pe Valea Sadului – zona Valea Plaiului, cu acces pe D.J. 105 G – km 25,600, in proximitatea Complexului turistic Pastravaria Tatu.

Aceasta parcela de teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, depusa in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Drept pentru care terenul precizat este evaluat ca fiind un teren liber pentru dezvoltare, poate fi destinat in vederea amenajării: **”Unități de cazare cu concept INOVATIV și de alimentație publică”**, cu respectarea condițiilor prevăzute în documentațiile de urbanism.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesionarea unor bunuri - terenuri, sunt urmatoarele:

- art. 108 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 13(1) al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate prin licitatie publica, potrivit legii,

in conditiile respectarii prevederilor documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei.

Acest proiect valorifica suprafata de 41.687 mp in beneficiul dezvoltarii durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investitori, in vederea crearii de noi locuri de munca si a atrage venituri suplimentare la bugetul local, prin incasarea redeventei aferente terenului concesionat, se atrage capital privat, in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si cresterea numarului de turisti si vizitatori, intrucat aceasta parcela este neutilizata in vederea promovarii de investitii, este oportun ca acest teren sa fie valorificat prin concesionarea lui.

Mai mult concesionarul va acoperi in intregime costurile ridicate de intretinerea si curatarea terenului si va suporta pe toata durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezinta sarcina fiscala a concesionarului, in conditii similar impozitului pe teren, conform Codului fiscal.

Investitia **”Unitati de cazare cu concept INOVATIV si de alimentatie publica”** propusa a se realiza in sensul obiectului prezentei concesiuni vizeaza cu prioritate: dezvoltare durabila, cresterea oportunitatilor turistice pe Valea Sadului complementare si care sa se integreze in reglementarile urbanistice, sa aduca plus valoare obiectivelor deja existente, sa aiba caracter inovativ si atractiv, sa se integreze in toate conditiile de mediu si conservare a ecosistemului.

2.a. Motivele de ordin economic

Administrarea eficienta a domeniului privat al comunei Sadu, in vederea obtinerii unor venituri suplimentare la bugetul local;

Realizarea cu fonduri private a unei investitii menite sa stimuleze dezvoltarea localitatilor comunei Sadu;

Incourajarea dezvoltarii mediului de afaceri privat prin intermediul caruia se pot crea noi locuri de muncă, sporind astfel veniturile cetătenilor comunei Sadu care vor fi angajați și totodată nivelul de trai al populației, se atrage capital privat, in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si cresterea numarului de turisti si vizitatori;

2.b. Motivele de ordin financiar

Redeventa ce se va incasa ca urmare a concesionarii si care se va constitui ca venit la bugetul local al comunei Sadu;

Aportul in natura, care va determina realizarea unor obiective de interes pentru comuna;

Concesionarea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, in sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu);

2.c. Motivele de ordin social

Crearea unui climat care sa atraga investitiile private, cu un impact considerabil asupra comunitatii;

Terenul care in prezent este neutilizat, fiind neproductiv, va fi utilizat si va genera locuri de munca pentru membrii comunitatii si venituri la bugetul local al comunei Sadu;

2.d. Motivele de mediu

Motivatia pentru componenta de mediu – concesionarul va avea obligatia prin contractual de concesiune sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu astfel incat impactul de mediu sa fie la limita minima.

Față de starea actuală, concesionarea acestor terenuri nu va influența negativ mediul.

Concesionarului îi revine obligația, prin contractul de concesiune, să respecte prevederile legislației referitoare la protecția mediului;

Transferarea responsabilității către viitorul concesionar în ceea ce privește respectarea clauzelor de protecția mediului (îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere, utilizarea durabilă a resurselor, măsuri de diminuare și evitare a poluării solului și a apelor subterane, cu efecte asupra sănătății populației).

3. Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultat în urma evaluării (suma **de 391.857,80 euro/25 ani sau echivalent 1.949.923,60 lei/25 ani**) trebuie recuperată conform prevederilor din art. 17 din legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în maxim 25 de ani.

Prețul de pornire a licitației, conform raportului de evaluare nr. 42/U/2023, înregistrat la Primăria comunei Sadu cu nr. 12496/25.10.2023, cu revizia nr. 1/16.01.2024, întocmit de Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare ing. Șerb Constantin-Ovidiu, aut. Nr. 18417, este de 15.674,31 euro/an sau echivalent 77.997,00 lei/an la cursul BNR de 4,9761 lei.

Plata redevenței se face în două tranșe egale: până la data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs, termene stabilite de Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pe o perioadă de 25 de ani, plus o primă tranșă care se va achita la încheierea contractului de concesiune.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Se vor respecta prevederile art. 312 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

- concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației;
- concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală;
- documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin hotărâre;
- concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire;
- concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile;
- persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune;
- concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens;
- concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:
 - a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
 - b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, în acest caz, concedentul având dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia;
- toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelelor și sistemelor informatice.

Conform prevederilor art. 362 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- 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, 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.

5. Durata estimativă a concesiunii

Conform art. 306 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, durata propusă a concesiunii este de 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Conform art. 305, alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, subconcesiunea este interzisă.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

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

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

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate privată numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzută la alin. precedent.

Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată prevăzute de prezenta secțiune.

Licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local la comunei Sadu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dan-Virgil DĂNCĂNEȚ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SADU
Delia-Paraschiva SĂVOIU