

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea terenurilor apartinand domeniului privat al
comunei Slatioara, judetul Valcea

DATE GENERALE

Conform unei solicitari primite din partea unei societati comerciale interesate , Primaria comunei Slatioara a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesionarii a unui teren in suprafata de 1158 mp ACTIVITATI RECREATIVE, CAZARE, SPATIU ALIMENTATIE PUBLICA SI DEPOZITARE, SPATIU ADMINISTRATIV

Acest studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse in Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, republicata si actualizata si OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

1. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat
Obiectivele propuse pentru concesiune prin licitatie publica este terenul , in suprafata de 1158 MP , situat in satul Mogesti, comuna Slatioara, judetul Valcea, CF 37200 .

Acest teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statui roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii

Initiativa concesionarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punct de vedere al concedentului, consiliul Local Slatioara,cat si al concesionarului .

Din punct de vedere al autoritatii publice locale ,identificam trei componente majore care justifica initierea procedurii de concesionare a terenului , si anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar si aspectele de ordin social .

Intrucat terenurile supuse concesionarii nu sunt situate in interiorul unei arii protejate,nu este necesar obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate,insa investitia se supune legislatiei in vigoare privind conditiile de protectie a mediului, concesionarul avand obligatia de a obtine acordul de mediu . Ca urmare a demararii investitiei vor fi create premisele dezvoltarii unei investitii viabile intr-o zona aflata intr-o continua dezvoltare .

Amplasarea acesteia in imediata vecinatate a infrastructurii de transport rutier permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide .

Din punct de vedere economic si social , realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de munca atat pe perioada executarii lucrarilor de construire a obiectivului , cat si

dupa finalizarea investitiei, prin crearea de noi locuri de munca permanente .In acelasi timp ,nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei si implicit a comunei precum si atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort a acesteia pen tru o dezvoltare durabila . Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea :

- Redeventei aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii ;
- Sume aferente eliberarii Autorizatiei de Construire;
- Sume ce urmeaza a fi incasate pentru impozitul pe cladire, dupa finalizarea constructiei ;
- Venituri ale comunitatii locale din T.V.A. incasat la bugetul de stat .

NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Valoarea imobilelor este rezultata in urma evaluarii efectuate de catre SC COVRESCU SRL, evaluator COVRESCU VALERIAN , membru ANEVAR ,evaluator autorizat ANEVAR , legitimatie nr. 11787 .Concedentul va emite factura catre concesionar ,acesta din urma avand obligatia de a achita redeventa aferenta terenului concesionat .Valoarea stabilita conform Raportului de evaluare este de :

- $CF\ 37200=1158\ MP= 278\ EURO/AN\ PTR\ 25\ ANI$

PROCEDURA UNTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE SI JUSTIFICAREA PROCEDURII .

Concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiunii, concedentul are obligatia 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 ordin, hotărâre sau decizie, după caz. Concedentul are obligatia 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 de bunuri proprietate publică.Concedentul are obligatia 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.

Concedentul are 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.

Principii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată
Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

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

***Caietul de sarcini* trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:**

- a) informații generale privind obiectul concesiunii;**
 - b) condiții generale ale concesiunii;**
 - c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;**
 - d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.**
- (2) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. a) includ cel puțin următoarele:**
- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;**
 - b) destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;**
 - c) condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.**
- (3) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. b) includ cel puțin următoarele:**
- a) regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii;**
 - b) obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;**
 - c) obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;**
 - d) interdicția subconcesionării bunului concesionat;**
 - e) condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii;**
 - f) durata concesiunii;**
 - g) redevența minimă și modul de calcul al acesteia;**
 - h) natura și quantumul garanțiilor solicitate de concedent;**
 - i) condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.**

***Documentația de atribuire* trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:**

- a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;**
- b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;**
- c) caietul de sarcini;**
- d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;**
- e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;**
- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;**

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.(2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

Pe langa acestea se vor adauga :

- Modelul de contract
- Schita de amplasare in zona a parcelei supuse concesiunii .

Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, care va fi formată din reprezentanți ai Consiliului Local Slatioara și ai Primăriei Slatioara . Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată 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. Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. Prin excepție , prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

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 sa 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 depunerea ofertelor.

Intocmit,
Consilier achizitii publice
Albuică Eufrosina

SLĂTIOARA:30.01.2026

Presedinte de sedinta
Drăgulescu Constantin

Contrasemneaza pentru legalitate
Secretar general al comunei Slatioara
Măgureanu Simona Eleonora