

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitatie publica a bunul imobil– teren extravilan, categoria de folosinta pasune, aflat in proprietatea privata a comunei Voineasa, judetul Olt

OBIECTIVELE STUDIULUI

- 1.Descrierea bunului ce urmeaza a fi concesionat
- 2.Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica concesionarea
- 3.Nivelul minim al redeventei
- 4.Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune
- 5.Durata estimativa a concesionarii
- 6.Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

1.Descrierea si identificarea bunului ce urmeaza a fi concesionat;

Bunurile care sunt prevazute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatare in vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale si produse pot face obiectul concesionarii.

Consiliul Local Voineasa are, la aceasta data, in domeniul privat al comunei bunul -teren extravilan neimprejmuit, categoria de folosinta pasune, in suprafata de 44,6258 Ha.

Bunul imobil-teren extravilan, categoria de folosinta pasune, situate in satul Voineasa, comuna Voineasa, judetul Olt:

-teren extravilan (categoria de folosinta:pasune) cu suprafata de 446.258 mp mp, situat in comuna Voineasa, sat Voineasa, tarlaua 105, parcela 8, Cartea Funciara nr.51111 Voineasa;

Bunul imobil,, teren extravilan,, pe care UAT Comuna Voineasa impreuna cu Consiliul Local al comunei Voineasa intentioneaza sa le concesioneze prin organizarea unei proceduri de licitatie publica, este situat pe teritoriul administrativ al UAT Voineasa .

Prin concesionarea bunului-teren extravilan, primaria Comunei Voineasa urmareste ca investitia care se va realiza de catre castigatorul licitatiei publice, respectiv „**LUCRARI DE IMPADURIRE**„, sa fie in deplina concordanta cu strategia de dezvoltare socio-economica a comunei Voineasa.

Terenul propus pentru concesiune, in prezent, nu-si mai gasesc o utilitate pentru comuna.

Terenul este libere de sarcini.

Pentru terenul in suprafata de 44,6258 Ha, proprietate privata a UAT Voineasa, judetul Olt, ce face obiectul concesiunii, Administratia Nationala a rezervelor de Stat si Probleme Speciale a emis urmatorul aviz:

Nr.3144 PS/18.10.2022 potrivit caruia, in conformitate cu prevederile art.108 lit.b), art.308 alin.(4) lit.g) si art.362 alin.(1) si alin.(3) din OUG nr.57/2019 bunul-teren extravilan, categoria de folosinta pasune, **nu se incadreaza** in infrastructura sistemului national de aparare .

Pentru bunul imobil-teren extravilan, categoria de folosinta pasune, aflat in proprietatea privata a Comunei Voineasa, Judetul Olt-teren in suprafata de 44,6258 Ha, (446.258 mp) nu sunt conditii impuse de acordurile si conventiile internationale la care Romania este parte .

II.Motivele care justifica realizarea concesiunii de ordin:

2.1.Motivatia pentru componenta economica:

- ♦Administrarea eficienta a domeniului privat al comunei Voineasa pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- ♦Dezvoltarea agentilor economici, persoanelor fizice sau juridice, care vor adjuceca terenurile concesionate in urma licitatiei;
- ♦Dezvoltarea durabila a regiunii vizate
- ♦Obtinerea unor venituri sigure si constante la bugetul local, pe o perioada lunga din redeventa datorata de concesionar precum si din taxe si impozite;
- ♦Posibilitatea accesarii unor fonduri europene, nerambursabile, pentru dezvoltarea durabila a zonei.

2.2. Motivatia pentru componenta financiara:

Principalele avantaje ale concesiunii terenului sunt urmatoarele:

- ♦Concesionarea terenurilor disponibile, in conditiile legii, determina o sursa de venituri proprii pentru bugetul local al comunei Voineasa, prin plata redeventei anuale;
- ♦Totodata, viitorul concesionar va genera venituri primariei prin plata redeventei, impozitelor si taxelor locale respective, iar prin derularea activitatii, de crestere a potentialului economic al zonei;
- ♦Concesionarea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, in sarcina concesionarului(inclusiv cele de mediu);

2.3.Motivatia pentru componenta sociala;

- ♦Cresterii potentialului economic al zonei, pentru a deservi populatia din comuna Voineasa cat si din alte localitati;

2.4.Motivatia pentru componenta de mediu;

Concesionarul va avea obligatia prin contractul de concesiune, sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu.Contractul transfera 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 subterane, cu efecte asupra sanatatii populatiei;
- Prin solutiile adoptate se va urmari asigurarea protectiei mediului conform legislatiei in vigoare;
- Prin solutiile adoptate se va tine cont de imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajare si intretinere.

III.Nivelul minim al redeventei;

Valoarea imobilului/teren extravilan, rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din Legea 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in maxim 25 ani.

Potrivit Raportului de evaluare nr.5002 din 17.08.2022, intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare 2022.

-teren extravilan (categoria de folosinta:pasune) cu suprafata de 446.258 mp mp, situat in comuna Voineasa, sat Voineasa, tarlăua 105, parcela 8, Cartea Funciara nr.51111 Voineasa;
Valoare imobil conform raport de evaluare 446.258,00 lei

Redeventa minima de la care porneste licitatia, stabilita de primaria Voineasa conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - **44.625,80 lei/an**, pentru toata suprafata de teren – 44,6258 Ha, (446.258 mp).In acest caz, valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii va fi recuperata intr-un termen de 10 ani .

Redeventa minima /an 44.625,80 lei

Valoarea unitara a terenului conform raportului de evaluare este de 10 000 lei/Ha

Concesionarul are obligatia de a achita redeventa aferenta proprietatii concesionate, iar sustragerea de la plata acesteia va atrage dupa sine penalitati sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse in contractul de concesiune .

Redeventa se va indexa anual prin H.C.L. cu indicele inflatiei .

IV.Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata si justificarea alegerii procedurii;

In conformitate cu prevederile art.312 alin.(1) coroborat cu art.362 alin.3 din Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare-Concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privata prin aplicarea procedurii **LICITATIEI**.

Pot participa la licitatie toate persoanele fizice si juridice interesate, romana sau straine care se incadreaza in conditiile impuse prin Documentatia de atribuire respectiv Caietul de sarcini.

Documentatia de atribuire va cuprinde :

Cap. 1 -Informatii generale privind concedentul;

Cap. 2 – Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesiune;

Cap. 3 – Caietul de sarcini;

Cap. 4 – Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor;

Cap. 5 – Informatii privind criteriul de atribuire si modul de lucru al comisiei de evaluare;

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate privata sunt:

a) transparența – punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata;

b) tratamentul egal – aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata;

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 privată, 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.

V. Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune, conform prevederilor legale nu poate depăși o perioadă de 49 de ani.

Contractul de concesiune a bunului-teren extravilan, va fi încheiat, în conformitate cu prevederile O.U.G.57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, pentru o durată de 49 ani.

În măsura în care va fi necesar pentru implementarea investiției, concesionarul-adjudecător al licitației va proceda la scoaterea din circuitul agricol al suprafețelor de teren care vor fi ocupate de lucrările de construcție, nu însă și suprafețele de teren care nu vor fi ocupate de astfel de lucrări. Concedentul va sprijini activ concesionarul, adjudecător, în vederea obținerii aprobării scoaterii terenului din circuitul agricol în termenul cel mai scurt posibil.

În măsura în care va fi necesar pentru scoaterea din circuitul agricol al suprafețelor menționate mai sus, concedentul va proceda în prealabil la dezlipirea suprafețelor care urmează a fi scoase din circuitul agricol, din terenul ce face obiectul concesiunii și la înscrierea lor în Cartea Funciara sub numere cadastrale separate. Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciara anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, nerespectarea acestei prevederi va atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciara.

Concesiunea contractului de concesiune sau subconcesiunea lui sunt interzise.

VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune;

6.1. Licitația se va organiza și desfășura în termen de maxim 60 zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local de aprobare a studiului de oportunitate și a documentației de atribuire necesare desfășurării procedurii de licitație;

6.2. Anunțul de licitație se transmite spre publicare cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;

6.3. Licitația va avea loc în termen de **max. 3 zile** lucratoare de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul Primăriei Voineasa,

6.4. Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 3 zile lucratoare de la data licitației;

6.5. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicărilor., eventualele contestații fiind rezolvate anterior;

6.6. În urma primirii de către ofertanți a comunicărilor privind rezultatul procedurii, aceștia au dreptul de a formula contestații într-un termen de maxim de 48 ore de la luarea la cunoștință astfel încât, soluționarea eventualelor contestații să se realizeze fără a depăși termenul de 20 zile,

termen minim dupa care poate fi incheiat contractul de concesiune, potrivit art.319 alin.26 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare .

Avand in vedere cele expuse mai sus , propun spre aprobare Consiliul Local Voineasa, prezentul studiu de oportunitate privind concesionarea bunului imobil, teren extravilan, categoria de folosinta pasune, in suprafata de 44,6258 Ha aflat in proprietatea privata a comunei Voineasa, judetul Olt .

**Intocmit,
Consilier Achizitii Publice
Voinea Alina-Mihaela**

**PRIMAR
ANUTA LIVIU-LAURENTIU**

**SECRETAR GENERAL UAT
SANDU MARIA**