

AVIZAT,
PREȘEDINTE ȘEȘINȚĂ
RĂDĂCINĂ ADUNĂȚII



ROMANIA
JUDETUL GIURGIU
PRIMĂRIA COMUNEI ADUNĂȚII COPĂCENI



Comuna Adunatii Copaceni; Str. Sos Giurgiulu, nr. 120; tel/fax :0246.282.176
e-mail:adunatiicopaceni@yahoo.com CP 087005 , CIF 5246171

Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Adunatii Copaceni nr.....47..... din 20.09.2018

**STUDIUL DE OPORTUNITATE
PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A
TERENULUI EXTRAVILAN SITUAT ÎN COMUNA ADUNATII
COPACENI, TARLAUA 92, IN SUPRAFATA DE 45.000 MP, JUD.
GIURGIU**

OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

A. OBIECTUL CONCESIUNII SI DESCRIEREA BUNULUI

Obiectul concesiunii îl reprezintă **terenul extravilan situat în comuna Adunatii Copaceni, Tarlaua 92, jud. Giurgiu**, în suprafața de 45.000mp, aparținând domeniului public al comunei Adunatii Copaceni, având destinația desfasurarii de activitati piscicole.

Terenul este identificat cu numărul cadastral 37017, în suprafață de 45.000 mp si este situat în comua Adunatii Copaceni, jud. Giurgiu, Tarlaua 92.

Terenul nu beneficiază de utilități si se afla amplasat in zona periferica de Nord a satului Varlaam, comuna Adunatii Copaceni, in extravilan, in imediata apropiere a Raului Arges.

Lotul ce face obiectului concesiunii este un teren extravilan, din acte categoria de folosinta HB, in realitate teren mlastinos, neproductiv, plin de stufaris, fara luciu de apa; forma geometrica neregulata, sinusoidala, in suprafata totala de 45.000 mp, invecinat cu terenuri neproductive, fara utilitati, fara imprejmuire; acces rutier la DJ 412A cu carosabil de asfalt, se continua cca 1 km pe strada comuna ingusta ValeaArgesului din satul Varlaam, comuna Adunatii Copaceni, apoi cca 800 m pe drum cu carosabil pietruit si la final cca 600 m drum de pamant.

B. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICA CONCESIONAREA

1. Motivațiapentrucomponentaeconomică:

Potrivit art. 36 alin 2 și 3 din Legea 215/2001 a administrației publice locale, Consiliul Local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale. Consiliul Local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei. Consiliul Local hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei.

Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al comunei, pentru atragerea de investiții. O resursă importanta o reprezintă bunurile din domeniul public și privat al comunei ce pot fi valorificate prin închiriere sau concesiune. Astfel se asigură administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Adunatii Copaceni pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Din punct de vedere economic, suma obtinuta prin concesionarea acestui teren, inseamna incasari care fac venit la bugetul local pe de o parte, iar pe de alta parte, se pot obtine alte incasari din plata impozitului aferent constructiilor ce se vor edifica in viitor.

Pentru terenul extravilan situat în comuna Aduantii Copaceni, Tarlaua 92, jud. Giurgiu, în suprafața de 45.000 mp, aparținând domeniului public, concesiunea, prin redevența ce se face venit la bugetul local, va reprezenta o sursă de venit pentru bugetul local. Mai mult decât atât, nu vor mai exista costurile actuale cu paza și întreținerea terenului, realizându-se o economie la bugetul local.

2. Motivația pentru component financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcțiilor ce vor fi executate și a terenului concesionat.
- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin contract.
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusive cele de mediu).

3. Motivația pentru componenta socială:

Comuna Adunatii Copaceni este o localitate alcatuita din 4 sate: Adunatii Copaceni, Darasti Vlasca, Varlaam, Mogosesti; este recunoscuta ca fiind foarte favorabilă cultivatorilor de legume, datorita stratului de apa freatica situat la foarte mica adancime, ceea ce contribuie la costurile scazute necesare consumului de energie pentru irigatii.

Cu o suprafata totala de 7586 ha, din care 991 ha intravilan si 6595 ha extravilan si o populatie totala de 7500 locuitori si 2500 gospodarii, comuna Adunatii Copaceni are ca si activitati specifice: agricultura, floricultura, legumicultura.

Comuna Adunatii Copaceni este situată în imediata vecinătate a Municipiului București, la 11 km si la 44 km de Municipiul Giurgiu, pozitie geografica cu un deosebit potential pentru investitori.

Pe de altă parte se constată la nivelul comunei nevoia de a extinde spațiile destinate investițiilor.

Din punct de vedere social, concesionarea si amenajarea acestui teren, duc la exploatarea rationala si preocuparea pentru calitatea mediului, extinderea retelei de utilitati in zona, ridicarea gradului de confort al imobilelor din zona prin amenajarea peisagistica a spatiului perimetral cu specii de arbori si arbusti.

Din acest punct de vedere, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățită percepția asupra acestei localități și pentru a se crea spații pentru investitii.

4. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

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

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Astfel, bugetul local este degrevat de cheltuielile privind igienizarea și salubritatea terenului.

C. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Nivelul redevenței se va stabili prin caietul de sarcini, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor.

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art.17, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin Hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Potrivit Raportului de evaluare elaborat în ianuarie 2018, întocmit de Ing. Paun Florian, valoarea anuală a redevenței este de 4200 lei/an (900 euro/an, curs valutar BNR 1 euro=4,6679 lei).

D. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Apreciem ca cea mai potrivită modalitate de acordare a concesiunii este procedura concesiunii prin licitație publică, în conformitate cu prevederile OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a asigura:

a)transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;

b)tratatamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;

c)proporționalitatea - presupune că 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, cu respectarea 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.

În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va aplica procedura negocierii directe conform secțiunii a-III-a din actul normative susmenționat.

E. DURATA ESTIMATIVĂ A CONCESIUNII

Fața de investițiile ce se vor efectua pe terenul supus concesiunii, durata propusă este de 25 de ani de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art.7 din OUG 54/2006. **Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.**

F. INVESTIȚIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA SI FUNCTIONAREA OBIECTIVULUI

Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului.

Se vor executa lucrări de amenajare, consolidare și sistematizare a terenului: terasamente, alei de acces, utilități, executarea construcțiilor, precum și alte lucrări care devin necesare, raportate la obiectul concesiunii.

G. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii conform Normelor metodologice de aplicarea OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată și completată, concedentul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 12 luni.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării concesiunii de către Consiliul Local al Comunei Adunatii Copaceni.

În baza studiului de oportunitate se vor elabora caietul de sarcini al concesiunii și documentația de atribuire.