

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitatie publica a bunurilor imobile– 9 loturi terenuri extravilane, categoria de folosinta curti constructii, aflate 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 exploatate 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 bunurile imobile - terenuri extravilane neimprejmuite, categoria de folosinta curti constructii, situate in comuna Voineasa, sat Margaritesti, identificate astfel.

Lot 1 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1.581 mp. (1,581ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/1, Cartea Funciara nr.53462 Voineasa;

Lot 2 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1.156 mp. (1,156 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/2, Cartea Funciara nr.53463 Voineasa;

Lot 3 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1.069 mp. (1,069 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/3, Cartea Funciara nr.53464 Voineasa;

Lot 4 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1.020 mp. (1,02 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/4, Cartea Funciara nr.53465 Voineasa;

Lot 5 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 913 mp. (0,913 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/5, Cartea Funciara nr.53466 Voineasa;

Lot 6 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 923 mp. (0.923 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/6, Cartea Funciara nr.53467 Voineasa;

Lot 7 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 934 mp. (0,934 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/7, Cartea Funciara nr.53468 Voineasa;

Lot 8 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 945 mp. (0,945 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/8, Cartea Funciara nr.53469 Voineasa;

Lot 9 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1233 mp. (1,233 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/9, Cartea Funciara nr.53470 Voineasa;

Bunurile imobile,, terenuri extravilane,, categoria de folosinta curti constructii pe care UAT Comuna Voineasa impreuna cu Consiliul Local al comunei Voineasa intentioneaza sa le concesioneze prin organizarea unei proceduri de licitatie publica, sunt situate pe teritoriul administrativ al UAT Voineasa .

Prin concesionarea bunurilor-terenuri extravilane, primaria Comunei Voineasa urmareste ca investitiile care se vor realiza de catre castigatorii licitatiei publice, respectiv „Activitati Comerciale,de lucrări de producție de bunuri și servicii sa fie in deplina concordanta cu strategia de dezvoltare socio-economica a comunei Voineasa.

Terenurile propuse pentru concesiune, in prezent, nu-si mai gasesc o utilitate pentru comuna. Terenurile sunt libere de sarcini.

Pentru fiecare suprafata de teren, proprietate privata a UAT Voineasa, judetul Olt, ce face obiectul concesiunii, Administratia Nationala a rezervelor de Stat si Probleme Speciale a emis avizele potrivit carora, 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 bunurile-terenuri extravilane, categoria de folosinta curti constructii, **nu se incadreaza** in infrastructura sistemului national de aparare .

Pentru bunurile imobile-terenuri extravilane, categoria de folosinta curti constructii, aflate in proprietatea privata a Comunei Voineasa, Judetul Olt- 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 concesionarii 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;

Concesionarii vor 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;

Valoare imobilelor/terenuri extravilane, 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 intocmit de catre Diaconescu Ion Cornel- Cabinet individual de evaluari, in conformitate cu Standardele de Evaluare 2022 valoarea unitara de piata (de zona – T41) pentru terenurile extravilane de tip CC situate in comuna Voineasa din jud.Olt estimata comparativ este 4,06 lei/mp.

Sinteza evaluarii terenurilor

Lot 1 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1.581 mp. (1,581ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/1, Cartea Funciara nr.53462 Voineasa – Valoare teren 6.324 lei;

Lot 2 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1.156 mp. (1,156 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/2, Cartea Funciara nr.53463 Voineasa – Valoare teren 4.624 lei;

Lot 3 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1.069 mp. (1,069 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/3, Cartea Funciara nr.53464 Voineasa – Valoare teren 4.276 lei;

Lot 4 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1.020 mp. (1,02 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/4, Cartea Funciara nr.53465 Voineasa – Valoare teren 4.080 lei;

Lot 5 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 913 mp. (0,913 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/5, Cartea Funciara nr.53466 Voineasa- Valoare teren 3.652 lei;

Lot 6 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 923 mp. (0.923 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/6, Cartea Funciara nr.53467 Voineasa – Valoare teren 3.692 lei;

Lot 7 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 934 mp. (0,934 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/7, Cartea Funciara nr.53468 Voineasa - Valoare teren 3.736 lei;

Lot 8 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 945 mp. (0,945 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/8, Cartea Funciara nr.53469 Voineasa - Valoare teren 3.780 lei;

Lot 9 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1233 mp. (1,233 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/9, Cartea Funciara nr.53470 Voineasa - Valoare teren – 4.932 lei;

Redeventa minima de la care porneste licitatia, pentru fiecare lot in parte 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 este urmatoarea:

Lot 1 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1.581 mp. (1,581ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/1, Cartea Funciara nr.53462 Voineasa – Redeventa minima 1264,80 lei/an;

Lot 2 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1.156 mp. (1,156 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/2, Cartea Funciara nr.53463 Voineasa – Redeventa minima 924 lei / an;

Lot 3 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1.069 mp. (1,069 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/3, Cartea Funciara nr.53464 Voineasa – Redeventa minima 855 lei/ an;

Lot 4 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1.020 mp. (1,02 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/4, Cartea Funciara nr.53465 Voineasa – Redeventa minima 816,00 lei/an;

Lot 5 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 913 mp. (0,913 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/5, Cartea Funciara nr.53466 Voineasa- Valoare teren Redeventa minima 730,40 lei/an;

Lot 6 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 923 mp. (0.923 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/6, Cartea Funciara nr.53467 Voineasa – Redeventa minima 738,40 lei/an;

Lot 7 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 934 mp. (0,934 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/7, Cartea Funciara nr.53468 Voineasa - Redeventa minima 747,20 lei/an;

Lot 8 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 945 mp. (0,945 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/8, Cartea Funciara nr.53469 Voineasa - Redeventa minima 756 lei/an;

Lot 9 - teren extravilan (categoria de folosinta:curti constructii) cu suprafata de 1233 mp. (1,233 ha), situat in comuna Voineasa, sat Margaritesti, tarlaua 41, parcela 649/9, Cartea Funciara nr.53470 Voineasa – Redeventa minima 986,40 lei /an;

In acest caz, valoarea imobilelor rezultata in urma evaluarii va fi recuperata intr-un termen de 5 ani .

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 comunicat anual de INSS .

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**.In cadrul acestei licitatii un ofertant poate depune oferta doar pentru un singur lot.

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) transparenta – punerea la dispozitie 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 aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, 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 estimata a concesiunii

Durata maxima de concesiune, conform prevederilor legale nu poate depasi o perioada de 49 de ani.

Contractul de concesiune a bunurilor-terenuri extravilane, categoria de folosinta curti constructii va fi incheiat, in conformitate cu prevederile O.U.G.57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru o durata de **49 ani**.

Cesiunea contractului de concesiune sau subconcesionarea lui sunt interzise.

VI.Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune;

6.1.Licitatia se va organiza si desfasura in termen de maxim 60 zile de la data emiterii hotararii Consiliului Local de aprobare a studiului de oportunitate si a documentatiei de atribuire necesare desfasurarii procedurii de licitatie;

6.2.Procedura de concesionare se va realiza in max. 30 (treizeci) zile de la data publicarii anuntului de participare;

6.3.Licitatia va avea loc in termen de **max. 3 zile** lucratoare de la data limita prevazuta pentru depunerea ofertelor la sediul Primariei Voineasa,

6.4.Ofertantul a carei oferta va fi declarata castigatoare va fi informat despre alegerea sa in termen de 3 zile lucratoare de la data licitatiei;

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 contestatii fiind rezolvate anterior;

6.6. In urma primirii de catre ofertanti a comunicarilor privind rezultatul procedurii , acestia au dreptul de a formula contestatii intr-un termen de maxim de 48 ore de la luarea la cunostinta astfel incat, solutionarea eventualelor contestatii sa se realizeze fara a depasi termenul de 20 zile, termen minimdupa care poate fi incheiat contractul de concesiune, potrivit art.319 ali.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 bunurilor imobile, terenuri extravilane, categoria de folosinta curti constructii aflate in proprietatea privata a comunei Voineasa, judetul Olt .

Intocmit,

**Consilier Achizitii Publice
Voinea Alina-Mihaela**

**PRIMAR
ANUTA LIVIU-LAURENTIU**

**SECRETAR GENERAL UAT
SANDU MARIA**