



ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
COMUNA VOINEASA PRIMĂRIA
Telefon: 0773754500/Fax: 0371602907
e-mail: contact@primaria-voineasa.ro

Anexa nr.1 la HCL nr.48 /11.09.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitație publică a bunului imobil–teren extravilan, categoria de folosință pasune, aflat în proprietatea privată a comunei Voineasa, județul Olt

OBIECTIVELE STUDIULUI

- 1.Descrierea 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.Durată estimativă a concesionării
- 6.Termenelor previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

1.Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat;

Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesionării.

Consiliul Local Voineasa are, la această dată, în domeniul privat al comunei bunurile -terenuri extravilane neîmprejmuite, categoria de folosință pasuni, în suprafață de 4,1245 Ha, (41.245 mp).

Bunuri imobile-terenuri extravilane, categoria de folosință pasuni, situate în satul Voineasa, comuna Voineasa, județul Olt:

- teren extravilan, categoria de folosință pasune, în suprafață de 4,1245 (41.245 mp) situat în Rusanestii de Sus, comuna Voineasa, județul Olt, Tarlăua 61/3, Parcela 814, înscris în cartea funciară nr.55257 a comunei Voineasa, având numărul cadastral 55257,

Bunul imobil,, teren extravilan,categoria de folosință pasune,, pe care UAT Comuna Voineasa împreună cu Consiliul Local al comunei Voineasa intenționează să îl concesioneze prin organizarea unei proceduri de licitație publică, este situat pe teritoriul administrativ al UAT Voineasa .

Prin concesionarea bunului-teren extravilan, primăria Comunei Voineasa urmărește ca investiția care se va realiza de către câștigătorul licitației publice, respectiv „Diverse activități agricole „ , să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare socio-economică a comunei Voineasa.

Terenul propus pentru concesiune, în prezent, nu-și mai găsește o utilitate pentru comuna. Terenul este liber de sarcini.

Pentru suprafața de teren de 41.245 mp, proprietate privată a UAT Voineasa, județul Olt, ce face obiectul concesiunii, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale a emis avizul nr.3459/PS/08.09.2026 potrivit căruia, în 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, proprietate privata a comunei Voineasa, **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 4,1245 Ha, (41.245mp) 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 adjudeca 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;

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;

Valoare imobilului/teren extravilan, rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.322 din legea nr.169/2026 Codul amenajarii teritoriului, urbanismului si constructiilor , in maxim 25 ani.

Potrivit Raportului de evaluare nr.1608 din 27.04.2026, intocmit de catre Diaconescu Ion Cornel- Cabinet individual de evaluari, in conformitate cu Standardele de Evaluare 2022 valoarea unitara de piata (1 Ha) este de 6.375 lei iar valoarea totala cumulata a intregii suprafete de teren propuse pentru concesionare este de 26.300,00 lei.

Redeventa minima de la care porneste licitatia, stabilita de primaria Voineasa conform prevederilor art.322 din legea nr.169/2026 Codul amenajarii teritoriului, urbanismului si constructiilor – 2.646,97 lei/an, pentru toata suprafata de teren – 4,1245 Ha, (41.243 mp).In acest caz, valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii va fi recuperata intr-un termen de 10 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 .

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) transparenta – 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 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, 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**.

In masura in care va fi necesar, pentru implementarea investitiei, concesionarul-adjudecator al licitatiei va proceda la scoaterea din circuitul agricol al suprafetelor de teren care vor fi ocupate de lucrarile de constructie, nu inasa si suprafetele de teren care nu vor fi ocupate de astfel de lucrari. Concendentul va sprijini activ concesionarul, adjudecator, in vederea obtinerii aprobarii scoateri terenului din circuitul agricol in termenul cel mai scurt posibil.

In masura in care va fi necesar pentru scoaterea din circuitul agricol al suprafetelor mentionate mai sus, concendentul va proceda in prealabil la dezlipirea suprafetelor care urmeaza a fi scoase din circuitul agricol, din terenul ce face obiectul concesiunii si la inscrierea lor in Cartea Funciara sub numere cadastrale separate.

Cesiunea contractului de concesiune sau subconcesionarea lui sunt interzise.

VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

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 30 (treizeci) zile de la data publicarii anuntului de participa;

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 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 după care poate fi încheiat contractul de concesiune, potrivit art.319 al.26 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere cele expuse mai sus, propun spre aprobare Consiliul Local Voineasa, prezentul studiu de oportunitate privind concesionarea bunului imobil, teren extravilan, categoria de folosință pășune, în suprafață de 4,1245 Ha, (41.245 mp) aflate în proprietatea privată a comunei Voineasa, județul Olt.

Intocmit,



