

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitatie publica a 4 Loturi de teren agricol in suprafata totala de 37.772 mp, situate in extravilanul comunei Marpod , proprietate privata a comunei Marpod , in vederea dezvoltarii de unitati economice cu activitate in domeniul agricol si in domeniul depozitarii , procesarii si ambalarii produselor agricole

Prezentul studiu de oportunitate contine descrierea bunului ce urmeaza a fi concesionat, motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea, nivelul minim al redevenței, durata estimativă a concesiunii, termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare, modalitatea de acordare a concesiunii.

A.DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Cele 4 loturi de teren agricol in suprafata totala de 37.772 mp, propuse spre concesionare , fac parte din domeniul privat al comunei Marpod, sunt situate in extravilanul localitatii Marpod si au urmatoarele date de identificare :

1. LOTUL 1 IN SUPRAFAȚA DE 5276 MP

- Suprafata de 5276 mp din suprafata totala de 23.816 mp , teren categoria arabil , situat in extravilanul localitatii Marpod, in scris in Cartea funciara Marpod nr. 103425 , număr cadastral 103425 , Tarla 16, Parcela nr. 348/10 , subparcela 348/10/2.

- Suprafata de teren se concesioneaza în vederea dezvoltarii de unitati economice cu activitate in domeniul depozitarii , procesarii si ambalarii produselor agricole , cu respectarea prevederilor legale incidente și a reglementărilor urbanistice aferente zonei.

2.LOT 2 IN SUPRAFAȚA DE 5000 MP

- Suprafata de 5000 mp din suprafata totala de 23.816 mp , teren categoria arabil , situat in extravilanul localitatii Marpod, in scris in Cartea funciara Marpod nr. 103425 , număr cadastral 103425 , Tarla 16, Parcela nr. 348/10 , subparcela nr. 348/10/5.

- Suprafata de teren se concesioneaza în vederea dezvoltarii de unitati economice cu activitate in domeniul depozitarii , procesarii si ambalarii produselor agricole , cu respectarea prevederilor legale incidente și a reglementărilor urbanistice aferente zonei.

3.LOTUL 3 IN SUPRAFAȚA DE 4017 MP

- Suprafata de 4017 mp , din suprafata totala de 23.816 mp , teren categoria arabil , situat in extravilanul localitatii Marpod, in scris in Cartea funciara Marpod nr. 103425 , număr cadastral 103425 , Tarla 16, Parcela nr. 348/10 , subparcela nr. 348/10/4.

- Suprafata de teren se concesioneaza în vederea dezvoltarii de unitati economice cu activitate in domeniul depozitarii , procesarii si ambalarii produselor agricole , cu respectarea prevederilor legale incidente și a reglementărilor urbanistice aferente zonei.



4. LOTUL 4 IN SUPRAFAȚA DE 23.479 MP

- Teren in suprafața totala de 23.479 mp , categoria de folosinta arabil , situat in extravilanul localitatii Marpod, inscris in Cartea funciara Marpod nr. 103426, număr cadastral 103426, Tarla 16, Parcela nr. 348/11.
- Suprafața de teren se concesiuneaza în vederea dezvoltarii de unitati economice cu activitate in domeniul dezvoltarii de unitati economice cu activitate in domeniul agricol (înființarea, realizarea și operarea culturilor) ,cu respectarea prevederilor legale incidente și a reglementărilor urbanistice aferente zonei.

La o distanta de 20 m există următoarele dotări edilitare :

- rețea de energie electrică
- rețea de canalizare
- rețea de alimentare cu apă
- drum comunal pietruit de acces

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

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentelor la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Marpod cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, se identifică trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a celor 4 loturi de teren și anume aspectele de ordin economic, de ordin financiar și de ordin social.

1. Motivația pentru componenta economică

Sursa de venituri pentru bugetul local, prin plata unei redevențe stabilită prin licitație publică si venituri suplimentare prin plata impozitelor și taxelor locale ,respectiv taxa teren si impozit după finalizarea investițiilor.

2. Motivația pentru componenta financiară:

Obținerea unei dezvoltări teritoriale echilibrate a economiilor și comunităților rurale prin stimularea si crearea unui mediu de afaceri local.

Concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea investitiei executate si a terenului concesiionat.

3. Motivația pentru componenta socială

Crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivelor cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea investitiei precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al comunității, pentru o dezvoltare durabilă.

4. Motivația pentru componenta de mediu

Avand in vedere faptul ca cele 4 loturi de teren propuse spre concesiune se afla in aria naturala protejata ROSPA0099 Podisul Hartibaciului , se vor obtine avizele necesare in cadrul procedurii administrative de initiere a concesiunii de bunuri aflate pe teritoriul unei arii naturale protejate conform prevederilor art.308 alin 4) lit.h si art.362 alin 1) si 3) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ iar concesionarul va respecta prevederile acestora precum si reglementarile SIT Natura 2000 ROSPA0099 Podisul Hartibaciului :

- respectarea prevederilor OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate , conservarea hanitatelor naturale , a florei si a faunei salbatice , aprobata prin Legea nr.49/2011 cu modificarile si completările ulterioare



- respectarea Planului de Management al ariilor protejate
- respectarea tuturor masurilor necesare mentinerii starii de conservare favorabila a habitatelor si speciilor pentru care au fost declarate arii naturale protejate .

Concesionarul este obligat să respecte legislația privind protecția mediului națională precum și directive/hotarari /norme UE cu privire la apele uzate generate , generarea deșeurilor, folosirea sau manevrarea materialelor ce pot dăuna sănătății, zgomot ,perturbarea traficului adiacent, contaminarea/poluarea apei și solului prin lucrări de construcții, deșeuri rezultate în urma activității umane, deversări carburanți și ape uzate etc.

Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Amplasarea investitiei și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

C. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Nivelul redevenței se va stabili prin caietul de sarcini, în urma deciziei Consiliului Local al Comunei Marpod , urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, avându-se în vedere și încurajarea investitorilor.

Având în vedere prevederile Legii 50/1991 art.17 precum și prevederile OUG 57/2019 art. 307 , limita minimă a prețului concesiunii se stabilește 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 precum și în funcție de următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Nivelul minim al redevenței rezulta din rapoartele de evaluare întocmit de SC CASA SIBIANA PROIECT & CONS SRL , Membru titular autorizat ANEVAR ,EPI ,ABM , respectiv raport de evaluare nr. 1404/14.04.2021 și raport de evaluare nr. 1405/14.04.2021.

Valoarea de piață rezultată pentru terenurile înscrise în cartea funciara nr. 103425 Marpod și 103426 Marpod este de 0.35 euro /mp .

Astfel , limita minimă a prețului concesiunii rezultată pentru cele 4 loturi de teren propuse spre concesionare este , după cum urmează :

1.Pentru LOT 1 în suprafața de 5277 mp

Valoarea de piață a terenului agricol în suprafața de 5277 mp este de 0.35 euro /mp respectiv de 1847 euro/5277 mp.

Astfel , *nivelul minim al pretului concesiunii pentru LOT 1 în suprafața de 5277 mp (redevența minimă) este de 0.014 euro/mp/an, respectiv de 74 euro/ an* , calculat încât să asigure recuperarea prețului de piață al terenului (1847 euro) într-un termen de 25 de ani (0.35 euro/mp : 25 ani = 0.014 euro/mp/an , respectiv de 74 euro/an)

Propun Consiliului Local al Comunei Marpod aprobarea redevenței de 0.014 euro/mp respectiv de 74 euro / an pentru LOT 1 în suprafața de 5277 mp .

Decizia finală privind valoarea redevenței aparține Consiliului Local al Comunei Marpod.

2.Pentru LOT 2 în suprafața de 5000 mp



Valoarea de piață a terenului agricol în suprafața totală de 5000 mp este de 0.35 euro /mp respectiv de 1750 euro /5000 mp.

Astfel , *nivelul minim a pretului concesiunii pentru LOT 2 în suprafața de 5000 mp (redeventa minima) este de 0.014 euro/mp/an, respectiv de 70 euro/ an* , calculat încât să asigure recuperarea prețului de piață al terenului (1750 euro) într-un termen de 25 de ani (0.35 euro/mp : 25 ani = 0.014 euro/mp/an , respectiv de 70 euro/an)

Propun Consiliului Local al Comunei Marpod aprobarea redevenței de 0.014 euro/mp respectiv de 70 euro / an pentru LOT 2 în suprafața de 5000 mp .

Decizia finală privind valoarea redevenței aparține Consiliului Local al Comunei Marpod.

3. Pentru LOT 3 în suprafața de 4017 mp -CF 103462

Valoarea de piață a terenului agricol în suprafața totală de 4017 mp este de 0.35 euro /mp respectiv de 1406 euro /4017 mp.

Astfel, *nivelul minim a pretului concesiunii pentru LOT 3 în suprafața de 4017 mp (redeventa minima) este de 0.014 euro/mp/an, respectiv de 56 euro/ an* , calculat încât să asigure recuperarea prețului de piață al terenului (1406 euro) într-un termen de 25 de ani (0.35 euro/mp : 25 ani = 0.014 euro/mp/an , respectiv de 56 euro/an)

Propun Consiliului Local al Comunei Marpod aprobarea redevenței de 0.014 euro/mp respectiv de 56 euro / an pentru LOT 3 în suprafața de 4017 mp .

Decizia finală privind valoarea redevenței aparține Consiliului Local al Comunei Marpod.

4. Pentru LOT 4 în suprafața de 23.479 mp

Valoarea de piață a terenului agricol în suprafața totală de 23.479 mp înscris în cartea funciară nr. 103426 este de 0.35 euro /mp respectiv de 8218 euro /23.479 mp.

Astfel , *nivelul minim a pretului concesiunii pentru LOT 4 în suprafața de 23.479 mp (redeventa minima) este de 0.014 euro/mp/an respectiv de 329 euro/ an* , calculat încât să asigure recuperarea prețului de piață al terenului (8218 euro) într-un termen de 25 de ani. (0.35 euro/mp : 25 ani = 0.014 euro/mp/an , respectiv de 329 euro/an)

Propun Consiliului Local al Comunei Marpod aprobarea redevenței de 0.014 euro/mp/an respectiv de 329 euro / an pentru LOT 4 în suprafața de 23.479 mp.

Decizia finală privind valoarea redevenței aparține Consiliului Local al Comunei Marpod.

D. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune se va face în conformitate cu O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 362 alin. 1) și alin. 3) , prin aplicare procedurii de licitație publică conform OUG 57/2019 art .312 alin 1) , cu respectarea principiilor care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată a UAT Marpod .

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată a UAT Marpod.



- 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 a UAT Marpod , 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.

Procedura de licitație se va desfășura potrivit prevederilor OUG 57/2019 , capitolul III, Secțiunea a 3 a -Concesionarea bunurilor proprietate publică având în vedere prevederile art. 312 alin 1) care prevede faptul ca : *(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.[..] (3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se aplică în mod corespunzător.*

Alegerea acestei proceduri are la bază legislația în vigoare mai sus menționată precum și dorința concedentului de a da șansă cât mai multor investitori de a participa la licitație și de a obține în final o redevență atractivă.

E.DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Contractul de concesiune de bunuri proprietate 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.

Decizia finală privind durata contractului de concesiune aparține Consiliului Local al Comunei Marpod.

F.TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedura de licitație se va desfășura potrivit prevederilor OUG 57/2019 , art .362 alin (3) coroborat cu capitolul III, Secțiunea a 3 a -Concesionarea bunurilor proprietate publică .

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.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile pe fiecare lot în parte.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pe fiecare lot în parte , concedentul este obligat să anuleze /procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute prin OUG 57/2019.

În cazul organizării unei noi licitații ,procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă pe fiecare lot în parte.



Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării ce se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la data luării deciziei de atribuire.

Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri.

G. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1.Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență: Concesionarul este obligat să asigure exploatarea terenului în regim de continuitate și permanență.

2.Subconcesionarea bunului : Concesionarului îi este interzisă subcontractarea bunului.

3.Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul pe durata concesiunii: Concesionarului nu îi este permis să închirieze bunul concesionat pe durata concesiunii.

4.Obligații în cazul construirii:

-Concesionarul este obligat sa demareze autorizarea proiectului de investitii in cel mult 1 an de la semnarea contractului de concesiune si sa finalizeze obiectivul de investitii propus in maxim 5 ani de la semnarea contractului de concesiune. Din motive intemeiate si justificabile inaintate concedentului, in scris, , termenele anterior mentionate se pot proroga, cu acordul acestuia .

-Terenul propus spre concesionarea se afla in aria naturala protejata ROSPA0099 Podisul Hartibaciului, drept pentru care concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de catre avizele emise de catre Agentia Nationala pentru Aarii Protejate, dupa cum urmeaza :

-respectarea prevederilor OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si a faunei salbatice, aprobată prin Legea nr.49/2011 cu modificarile si completarile ulterioare

-respectarea Planului de Management al ariilor protejate

-respectarea tuturor masurilor necesare mentinerii starii de conservare favorabila a habitatelor si speciilor pentru care au fost declarate arii naturale protejate .

- Concesionarul este obligat să respecte legislatia privind protectia mediului nationala precum si directive/hotarari /norme UE cu privire la apele uzate generate, generarea deșeurilor, folosirea sau manevrarea materialelor ce pot dăuna sănătății, zgomot, perturbarea traficului adiacent, contaminarea/poluarea apei și solului prin lucrări de construcții, deșeuri rezultate în urma activității umane, deversări carburanți și ape uzate etc., O.U.G. nr.195/2005, aprobată prin Legea nr.265/2006, pentru aprobarea Ordonanței de urgență Guvernului nr. 195/2005, privind protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare.

- In cursul lucrarilor de amenajare si dupa terminarea acestora, concesionarul are obligatia sa nu afecteze in nici un fel suprafetele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.

- Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

- Concesionarul are obligatia de a detine, pe cheltuiala sa, toate acordurile si avizele impuse de legislatia mediului.

- Scoaterea din circuitul agricol se va face in conformitate cu prevederile legale si cade in sarcina concesionarului, cu acordul concedentului.

-Lucrarile de dezmembrare a imobilelor tip teren cad in sarcina concedentului.



În baza celor expuse mai sus, considerăm oportună concesiunea celor 4 loturi de teren, în suprafață totală de 37.772 mp .

Compartimentul Agricol si Cadastru
Inspector ,
Barsan Larisa Maria

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
VOICU SANDU-MARIUS



SECRETAR GENERAL,
GÂMFĂLEANU MARCELA