

## STUDIU DE OPORTUNITATE

### Privind concesionarea prin licitatie publica a bunurilor imobile- terenuri extravilane, categoria de folosinta pasuni, 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 -terenuri extravilane neimprejmuite, categoria de folosinta pasune, in suprafata de 56,8349 Ha.

#### ***Bunuri imobile-terenuri extravilane, categoria de folosinta pasuni, situate in satul Racovita, 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;

- teren extravilan (categoria de folosinta:pasune) cu suprafata de 122.091 mp, situat in comuna Voineasa, sat Voineasa, tarlaua 110/2, parcela 8, Cartea Funciara nr.51163 Voineasa;

Bunurile imobile,, terenuri extravilane,, 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 va realiza de catre castigatorul licitatiei publice 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 urmatoarele avize:

Nr.3144 PS/18.10.2022 si Nr.3152 PS/18.10.2022 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 pasuni, **nu se incadreaza** in infrastructura sistemului national de aparare .

## **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 concesiunii terenului sunt urmatoarele:

- ♦Concesionarea terenurilor disponibile 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 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 nr.5002 din 17.08.2022, intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare 2022.

Nivelul minim al redeventei de la care porneste licitatia a fost stabilit de primaria Voineasa in urma raportului de evaluare intocmit de catre Diaconescu Ion Cornel-Cabinet individual de evaluari - evaluator autorizat .Acesta a stabilit ca valoarea unitara a terenurilor extravilane de tip pasune este de 10 000 lei/Ha, respectiv 2000 Euro/Ha .

***Sinteza evaluarii terenurilor extravilane tip pasune situate pe raza UAT Voineasa, jud Olt, prezentata pe elemente este urmatoarea:***

-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 /an 17.850,00 lei

- teren extravilan (categoria de folosinta:pasune) cu suprafata de 122.091 mp, situat in comuna Voineasa, sat Voineasa, tarlăua 110/2, parcela 8, Cartea Funciara nr.51163 Voineasa;

Valoare imobil conform raport de evaluare 122.091,00 lei

Redeventa minima/an 4883,64 lei

Valoare totala imobile, conform raport de evaluare = 568.349,00 lei

Redeventa minima este de 22.733,96 lei/an

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 privată;

**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 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 bunurilor-terenuri extravilane, 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 numele cadastrale separate.

### **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. Procedura de concesiune se va realiza în 30 (treizeci) zile de la data publicării anunțului de participare;

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;

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 pasuni, in suprafata de 56,8349 Ha aflate in proprietatea privata a comunei Voineasa, judetul Olt .

**Intocmit,**  
**Consilier Achizitii Publice**  
Alexandru Ana Maria

**PRIMAR**  
ANUTA LIVIU-LAURENTIU

**SECRETAR GENERAL**  
SANDU MARIA