

**Studiu de oportunitate
privind concesionarea a 2 loturi de teren
aparținând domeniului privat al Comunei Teaca**

Capitolul I. Prezentare generală

Imobilele terenuri aparțin domeniului privat al comunei Teaca, sunt înscrise în CF nr.28781, CAD 28781 și CF nr.28782, CAD 28782 și sunt libere de sarcini.

Terenurile propuse spre concesiune se identifică astfel:

Lot 1: teren intravilan în suprafață de 34 mp, înscris în CF nr. 28781, CAD 28781, categoria de folosință: curți/construcții, neîmprejmuit, situat în sat Teaca, comuna Teaca.

Lot 2: teren intravilan în suprafață de 20 mp, înscris în CF nr. 28782, CAD 28782, categoria de folosință: curți/construcții, neîmprejmuit, situat în sat Teaca, comuna Teaca.

Terenurile pot fi utilizate pentru realizarea de construcții care să se încadreze în zona adiacentă, cu respectarea prevederilor legale, a documentațiilor de urbanism și acordul proprietarului.

OBIECTIVELE CONCEDENTULUI :

- valorificarea terenurilor concesionate;
- atragerea la bugetul Consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenurilor , prin încasarea redevenței prevăzute în contractul de concesiune.

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentelor la potențialul maxim în contextul caracteristicilor semnificative ale zonei mixte în care sunt situate imobilele terenuri: clădiri rezidențiale fără valoare arhitecturală sau istorică (aflate pe partea opusă a străzii) cât și o construcție industrială (moară dezafectată) și o platformă semiîngropată de colectare a deșeurilor (neutilizabilă) din imediata vecinătate.

Din punctul de vedere al autorității locale, sunt identificate trei componente care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenurilor și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

1. Din punct de vedere economic și social, o dezvoltare urbanistică a zonei sau integrarea unor noi funcționalități în amenajarea teritoriului nu este planificată, chiar am putea spune, actual restrânsă, în target rămânând obiectivul economic fezabil și sustenabil prin creșterea veniturilor la bugetul local, în raport cu zero investiții la amenajarea, întreținerea și protecția zonei prin gestionarea/ angajamentele asumate indirect de concesiunari.

În scopul exploatării cât mai eficiente a terenurilor, prin procedura de licitație, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între potențialii ofertanți, în vederea atribuirii contractului de concesiune.

2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin stabilirea taxei pe teren, care se datorează de

concesionari în condiții similare impozitului pe teren conform prevederilor Codului Fiscal , prin încasarea redevenței prevăzute în contractul de concesiune precum și alte sume încasate pentru eliberarea autorizațiilor necesare.

Capitolul III. Exploatarea bunului sau investițiile pe care concesionarul le va realiza, obligațiile privind protecția mediului și termenele de realizare

Concesionarii vor avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul transferă, de altfel responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția 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 eficientă a resurselor;

-îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere.

Investițiile necesare pot viza amenajări sau construcții provizorii posibil și racordare la utilități (permisibil energie electrică) iar durata maximă previzionată poate fi stabilită de concedent prin contract sau eliberarea autorizației.

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă este de 236 lei/ an pentru Lot 1 și 139 lei/ an pentru Lot 2, calculată proporțional cu suprafața propusă spre concesiune. La stabilirea redevenței s-a avut în vedere valoarea de piață a imobilului rezultată în urma întocmirii unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat.

Redevența fixată prin licitație publică, poate fi modificată conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu și nu poate fi mai mică decât valoarea adjudecată.

De asemenea, concesionarul va achita garanția de bună execuție a contractului de concesiune, aceasta fiind stabilită de concedent, în sumă fixă, reprezentând o cotă - parte din redevența datorată.

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Procedura aplicată în vederea concesiunii va fi licitație publică cu oferta în plic închis, conform prevederilor art. 362 alin (1) și (3) respectiv art. 302-331 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019- privind Codul administrativ.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de licitație , aprobată de Consiliul local Teaca.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu de specialitate al primarului.

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii se va stabili de concedent. Dat fiind că natura contractului nu ține de oportunitatea previzionării pe termen scurt sau mediu a realizării de obiective de investiție din partea concedentului, se propune o durată a concesiunii de 20 de ani cu posibilitatea prelungirii prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată a concesiunii să nu depășească 49 de ani.

Subconcesionarea este interzisă.

Capitolul VII. Termene previzibile

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 comunicării ofertanților privind decizia de atribuire a contractului de concesiune .