

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru aprobarea concesiunii terenului în suprafața de 111.282 mp, aflată în domeniul privat al Comunei Ion Creangă și în administrarea Consiliului Local Ion Creangă, cu nr cadastral 52157 parcela denumită popular Zdravăn 2, teren neproductiv, amplasat în extravilanul comunei Ion Creangă, în zona periferică de vest a satului Recea.

În conformitate cu prevederile art.308 alin.(4) „Inițiativa concesiunii trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;
- g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;
- h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode. ”

Conform dispozițiilor art. 309 din Codul administrativ aprobat conform OUG nr. 57/ 2019 , cu modificările și completările ulterioare studiul de oportunitate se aproba de concedent prin hotărâre Art. 309 „, Studiul de oportunitate

(5) Studiul de oportunitate se aprobă de către concedent, prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.

(6) Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (5), prin hotărâre... .., a consiliului local,

(7) În baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (5), concedentul elaborează caietul de sarcini al concesiunii”

Studiul de oportunitate va sta la baza aprobării concesiunii prin Hotărârrea Consiliului Local în conformitate cu prevederile art. 309 alin.(6) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 311 din Codul administrativ aprobat prin OUG nr. 57/ 2019, cu modificările și completările ulterioare, atribuirea contractului de concesiune bunuri proprietate privată UAT- Comuna Ion Creangă are la bază următoarele principii :

- „ a) **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- 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 publică, 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”

Cap I . Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl reprezintă concesionarea imobilul- teren neproductiv , situat în extravilanul Comunei Ion Creangă, în zona periferică de vest a satului Recea, suprapus cu situl Natura 2000 ROSPA 0072 Lunca Siretului – Mijlociu, în suprafața de 11,13 ha (111.282 mp) situat în parcela Zdravan 2 , aparținând domeniului privat al comunei Ion Creanga, județul Neamț , conform H.C.L nr. 24 din 31.03.2021 privind atestarea bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Ion Creanga , domeniu privat actualizat prin H.C.L nr. 58 din 28.04.2023, identificat prin număr cadastral 52157 , CF 52157 Comuna Ion Creanga , între vecinătățile :

N – râul Siret ,

E- proprietăți particulare , drum

S- râu Siret, O.S.Roman și terenuri agricole ,

V- râu Siret .

Modul de utilizare a terenului pe durata concesiunii:

– „, vor fi executate lucrări de decopertare și excavare a straturilor pedologice în scopul realizării îmbunătățirilor funciare. Lucrările propuse se încadrează în categoria lucrărilor pedoameliorative conform art. 2 alin.(2) lit., e” din Legea nr. 138 din 27.04.2004 a îmbunătățirilor funciare” , extras din studiul de impact , pct I.1.b Caracteristicile lucrărilor proiectate (pag 5) .

- Asa cum rezulta din „Studiul pedologic nr. 476/ 17.08.2022 realizat de O.J.S.PA Neamț și Studiul de evaluare a impactului a lucrărilor de îmbunătățiri funciare în parcela „ Zdravăn 2” , asupra sitului Natura 2000 ROSPA 0072 Lunca Siretului Mijlociu, lucrările propuse a se realiza sunt lucrări de decopertare și de excavare , urmate de umplerea cuvetei formate cu sol fertile , bogat în humus ” conform adresei nr. 10843/ 2023 ABA Siret ,

-Destinația terenului după ameliorarea pedologică va fi utilizată ca teren agricol.

Conform OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare , art. 302 „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 concesiunii “.

Conform art. 303 alin.(1) al aceluiași act normativ „, Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică “ coroborat cu art. 362 alin.(2) ale aceluiași act normativ (3)„, Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

.....

(2) 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. “.

La inițiativa concedentului, urmare a unei solicitări în acest sens, se inițiază procedura concesionării suprafeței de 11,13 ha (111.282 mp) teren neproductiv extravilan aflat în proprietatea privată a UAT- Ion Creanga în vederea atragerii de noi surse de finanțare către bugetul local prin lucrări de îmbunătățiri funciare și redarea suprafeței de teren neproductiv în teren agricol. Resursele financiare rezultate din concesionarea terenului neproductiv extravilan , Zdravăn 2 se utilizează și se administrează exclusiv pentru îndeplinirea competențelor și atribuțiilor , în condițiile legii, pentru realizarea de investiții.

Cap 2.Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică/ privată a comunei Ion Creanga constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local .

Obiectivele de ordin economic, financiar , social și de mediu care justifică concesionarea terenului :

- Protejarea terenului , prin aplicarea corectă a tehnologiilor ,
- Creșterea veniturilor bugetare , prin încasarea redevenței din concesionare ,
- Exploatarea în condiții de eficiență și asigurarea întreținerii terenului ,
- Crearea de noi locuri de muncă și atragerea forței de muncă din satele învecinate din comuna Ion Creanga ,
- Satisfacerea interesului public prin obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local ,
- Asigurarea protecției mediului și conservarea calității terenului , crearea resurselor necesare îmbunătățirii condițiilor de mediu și creșterea potențialului productiv al terenului ,

Concesionarea terenului extravilan , neproductiv NC 52127 – Zdravan 2, este indicată de următoarele motive de ordin economic , financiar , social si de mediu:

a) Din punct de vedere economic :

- Necesitatea unei administrari eficiente pe termen lung a domeniului privat al comunei Ion Creanga, judetul Neamt , pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei , precum si dezvoltarea economică a zonei ,
- Asigurarea unei politici unitare la nivelul Consiliului Local Ion Creanga in privind gestionarii durabile a resurselor de pe teritoriul UAT ,
- Asigurarea întretinerii corespunzătoare a terenurilor si ridicarea potentialului productiv al acestora , fără cheltuieli din partea Consiliului local,
- Constituirea unui cadru uniform si egalitar privind posibilitatea accesarii si utilizarii fondurilor europene , actiuni care pot conduce la cresterea potentialului zonei ,
- Stoparea fenomenului de degradare a terenurilor agricole ,
- Crearea resurselor necesare imbunatatirii conditiilor de mediu si cresterea potentialului productiv al terenului.

b) Din punct de vedere financiar :

- Concesionarea terenului neproductiv in suprafata de de 111282 mp (11,13 ha) N.C 52157 – Comuna Ion Creanga , aflat in proprietatea privata a Comunei Ion Creangă , judetul Neamt , constituie , datorită , redevenței stabilite prin contract , o sursă sigura , permanente si garantata de venituri la bugetul local al comunei,
- Totodata concesionarul va suporta integral costurile legate de intrtetenirea si exploatarea terenului concesionat,
- Alt considerent de ordin financiar in concesionarea terenului este dat de reducerea cheltuielilor concedentului , prin preluarea acestora in sarcina concesionarului,
- Beneficiarul contractului va plati inclusiv impozitele si taxele aferente terenului concesionat , conform prevederilor legale in vigoare,

c) Din punct de vedere social:

- Din punct de vedere social , se crează noi locuri de muncă si se pot impulsiona activitati care să contribuie la dezvoltarea zonei,
- In scopul exploatarii cat mai eficiente a terenurilor , prin procedura de licitatie , sunt create si asigurate conditiile unui cadru transparent competitionnal intre potentialii concesionari ce activeaza in acelasi domeniu de activitate ,

d) Din punct de vedere al mediului :

- Din punct de vedere al mediului prin concesionare se creaza resursele necesare imbunatatirii conditiilor de mediu si cresterii potentialului productiv al terenului, exploatarea in conditii de eficienta si asigurarea cresterii calitatii solului ,
- Concesionarul va lua toate măsurile necesare , cerute de legislatia de mediu , care trebuie respectata in activitatea pe care o desfasoara .
 - Obligatia obtinerii autorizatiilor si avizelor necesare functionarii ,
 - Imobilul – teren neproductiv, identificat prin număr cadastral 52157 , CF 52157 Comuna Ion Creanga (parcela Zdravăn 2) este situat în aria de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România -ROSPA0072 Lunca Siretului- Mijlociu , drept pentru care va fi respectat:
 - Planul de management integrat al sitului Natura 2000 Lunca Siretului- Mijlociu ROSPA0072 elaborat in baza Directivei Păsări (Directivei Consiliului 79/409/CEE), prin H.G. nr. 1284/2007, modificată și completată de H.G. nr. 971/2011, OUG nr. 57/ 2007, Legea nr. 49/ 2011
 - Studiul privind impactul realizarii unor lucrari de îmbunătățiri funciare in parcela „ Zdravăn 2” doc cadastrală 52157 – Comuna Ion Creangă, asupra sitului Natura 2000 ROSPA 0072 Lunca Siretului Mijlociu “ realizat de PFA Dr. biolog Zaharia Lăcrămioara – Gabriela , inregistrat la Primaria comunei Ion Creanga sub nr. 5524 din 04.05.2023.
 - Studiul pedologic nr. 476/ 17.08.2022 realizat de O.J.S.PA Neamt ,

-Amplasamentul terenului în suprafața de 11,13 ha (111.282 mp) NC 52127 Comuna Ion Creanga , Parcela Zdravăn 2 care va fi concesionat reprezintă 0,10 % din suprafața ariei naturale protejate.

-Execuția lucrărilor se va face cu respectarea PUG-ului comunei , a Regulamentului și Planului de management al ROSPA0072 și Avizul ANAP nr. 12 din 18.04.2023 , favorabil cu condiții . precum și cu respectarea tuturor actelor de reglementare emise de instituțiile abilitate

-Interzicerea executării lucrărilor de îmbunătățiri funciare în perioada 15 martie- 15 august pentru a nu perturba ca urmare a prezentei oamenilor și utilajelor în perioada cuibăritului păsărilor și a hrănirii puilor .

- concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului operator 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 durabilă a resurselor;

-reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire;

-asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe terenului concesionat;

-gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

După încheierea contractului de concesiune , concesionarul care va realiza lucrările de îmbunătățiri funciare în parcela Zdravăn 2 , sat Recea , comuna Ion Creanga , județul Neamț , are obligația să solicite aviz de gospodărire a apelor .

Acest tip de lucrări se încadrează în categoria lucrărilor de exploatare în terasă ce vor fi integrate în cadrul unor proiecte și ca urmare se pot realiza numai cu respectarea prevederilor :

- art. 7 și art. 24 din Ordinul MAP nr. 828/ 2019 , cu modificările și completările ulterioare,
- Legea 292/ 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea apelor nr. 107/ 1996 , cu modificările și completările ulterioare ,

Cap 3 Nivelul minim al redevenței, conform Raportului de evaluare întocmit de expert ANEVAR , este de 7956 lei / an ;

Cap 4 Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și justificarea alegerii procedurii. Licitatie publică în conformitate cu prevederile art. 362 alin.(1) și (2) din O.U.G nr.57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Se aprobă criteriile de atribuire a contractului de concesiune :

- a) cel mai mare nivel al redevenței , care reprezintă 25% din prețul de pornire al licitației ;
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților care reprezintă 25% din prețul de pornire al licitației ;
- c) protecția mediului înconjurător care reprezintă 25% din prețul de pornire al licitației ;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat care reprezintă 25% din prețul de pornire al licitației .

Redevanța concesiunii, stabilită în urma licitației organizată în condițiile O.U.G nr. 57/2019 – Codul administrativ, se poate modifica în baza unor studii de specialitate care se vor realiza ulterior , în funcție de proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; Potrivit art. 302- art. 331 din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrative , cu modificările și completările ulterioare , concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune a bunuri proprietate private prin aplicarea procedurii licitației deschise și ținând cont de următoarele principii de bază:

- **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

- **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- **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

Fara a aduce atingere celorlate prevederi ale prezentei concesiuni UAT- Comuna Ion Creanga are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoane fizice sau juridice cu titlu confidential , in masura in care , in mod obiectiv dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor perosane , inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

Pentru acest teren atribuirea contractului de concesiune se va face prin licitatie publica , in conformitate cu prevederile legale , creându-se un mediu concurential care elimina posibilele interpretari de subiectivism in desfasurarea procedurii.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile , concedentul este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie .

In cazul organizarii unei noi licitatii , procedura este valabila in situatia in care a fost depusă cel puțin o oferta valabila.

Cap 5 Durata estimată a concesiunii- conform studiului de impact pentru realizarea lucrarilor de imbunatatiri funciare, **5 ani** , cu posibilitatea de prelungire in conditiile legii. La sfârșitul perioadei contractului terenul se va readuce la cota initiala, lucrarile de îmbunătățiri funciare ce se vor realiza , astfel încât bonitatea suprafeței terenului concesionat să crească .

La incheierea contractului de concesiune prin ajungere la termen , terenul trebuie predat concedentului UAT- Comuna Ion Creanga , liber de sarcini , având categoria de folosință de teren agricol pe baza de proces verbal de predare- preluare in termen de 15 zile lucratoare.

Cap 6 Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

După aprobarea prezentului studiu de oportunitate si a Documentatiei de atribuire de catre concedent , acesta initiaza licitatia , in conformitate cu prevederile art. 314 din OUG nr. 57/ 2019 , privind Codul administrativ , cu modificarile si completarile ulterioare prin publicarea unui anunt de licitatie în Monitorul Oficial al României, arta a IV-a , într-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice cu cel putin 20 zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor , în care se va menționa:

- a) denumirea și sediul concedentului;
- b) obiectul și durata concesiunii;
- c) locul de unde poate fi achiziționată documentația;
- d) actele doveditoare privind calitățile și capacitățile cerute ofertanților;
- e) data și locul de primire a ofertelor;
- f) durata în care ofertanții rămân angajați prin termenii ofertelor lor;
- g) data, ora și locul de deschidere a ofertelor.

-Persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire ,

- Concedentul are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate cat mai repede posibil , intr-o perioada care nu trebuie sa depășeasca 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia ,

-Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare , astfel încât respectarea de catre concedent a perioadei prevazute mai sus sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor .

-Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire ,

- Concedentul are obligatia de a raspunde in mod clar , complet si fără ambiguitati la orice clarificare solicitata de persoana interesata , care a obtinut documentatia de atribuire , într-o perioada care nu trebuie sa depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitari .

- Concedentul are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut , în condițiile prezentei , documentatia de atribuire , luând masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective .

- Concedentul are obligatia de a transmite raspuns la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucratoare înainte de data -limita pentru depunerea ofertelor .

- In cazul in care solicitarea de clarificari nu a fost transmisa in timp util , punând astfel concedentul in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut mai sus , acesta din urma are obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita de depunere a ofertelor

- Fiecare participant poate depune doar o singura oferta .

- La data precizată în anunțul publicitar, comisia de evaluare, în ședința publică, procedează la deschiderea plicurilor; ulterior, comisia de evaluare se va întruni pentru analizarea ofertelor și stabilirea ofertei considerate cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție enunțate în caietul de sarcini; pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește raportul și procesul verbal de evaluare a ofertelor.

- După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul procedează, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

- Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanți.

În baza prezentului studiu de oportunitate, a caietului de sarcini și a instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, se va organiza licitația publică deschisă, conform prevederilor legale în vigoare.

Cap 7 .Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare:

- A fost obtinut avizul nr. 3204 PS/ 25.10.2022 si nr. 2266 NT / 03.11.2022 de la Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale, inregistrata la nr. 15.553 din 03.11.2022 la Primaria comunei Ion Creanga, in care se mentioneaza ca obiectul concesiunii nu se încadreaza în infrastructura sistemului national de apărare,

Cap.8 Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode:

- In conformitate cu adresa Agentiei Nationale pentru Aree Protejate nr. 2752 / 191 ST NT / 18.04.2023 inregistrata la nr. 4779 din 18.04.2023 la Primaria comunei Ion Creangă , ne comunica avizul nr. 12 din 18.04.2023 , favorabil cu conditii
- Prin adresa 10 843 / 2023 a ABA Siret – Bacau ,terenul propus pentru concesionare nu se suprapune cu terenul cu care se invecineaza , aflat in domeniul public al statului si in administrarea AN Apele Române, inregistrat in CF 56763.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
COMUNEA LOCAL
NASTASE NECULAI



CONTRASEMNEAZA PR. LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
NITA RUFACIA

