

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, în suprafață de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, 1.968 mp dig de pământ, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr. 61464

Capitolul I. Prezentare generală, Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.

Capitolul II. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii.

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței.

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii.

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii.

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

Capitolul VII. Termenul previzibil pentru realizarea investiției.

Capitolul I

Prezentare generală. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Pentru buna desfășurare a activităților în Comuna Scânteia, în vederea sporirii gradului de utilizare a spațiului prin organizarea și funcționarea unei zone de agrement și a unei baze piscicole în suprafață de 21.968 mp, formată din 1.733 mp teren livadă și 18.267 mp ape stătătoare, și 1.968 mp dig de pământ, situat în Comuna Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, aparținând domeniului privat al Comunei Scânteia, în scopul lărgirii rețelei de activități recreative în Comuna Scânteia, în scopul îmbunătățirii calităților serviciilor în Comuna Scânteia, pentru sporirea veniturilor bugetului local.

S-a elaborat prezentul Studiu care abordează oportunitatea inițierii procedurii de concesionare prin licitație publică a unei suprafețe de 21.968 mp, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, și 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, proprietate privată a comunei Scânteia, în condițiile reglementate de prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, articolul 308.

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, articolele 307, 308, 309, 310 privind redevența, procedura administrativă de inițiere a concesiunii, studiul de oportunitate, conținutul caietului de sarcini, precum și Hotărârea Consiliului Local Scânteia nr. 62/26.08.2021 privind aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului public/privat al comunei Scânteia, județul Iași. Studiul cuprinde elementele esențiale care justifică necesitatea concesiunii și modalitățile înfăptuirii acesteia. Bunul care urmează să fie concesionat este constituit dintr-o suprafață de suprafețe de 21.968 mp, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, și 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, Sat Scânteia, care aparține domeniului privat al Comunei Scânteia, având nr. cadastral 61464 și fiind înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu

nr. 61464.

Suprafața propusă spre concesionare, aparține extravilanului, din categoria de folosință livadă și ape stătătoare, fiind situat în extravilanul comunei Scânteia T. 72, HB. 1040, F. 1041/19, F. 1042/19.

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 20.000 mp, situată în localitatea Scânteia, comuna Scânteia, nr. cadastral 61464, CF 61464 a comunei Scânteia, județul Iași, categoria de folosință "terenuri cu ape și ape cu stuf - ape stătătoare (HB)" în suprafață de 18.267 mp și „livadă” în suprafață de 1.733mp, la care se adaugă o construcție dig pământ în suprafață de 1.968 mp care face parte integrantă cu amplasamentul, este o proprietate imobiliară de tip teren extravilan; Construcția dig-pământ în suprafață de 1.968 mp cu nr. cadastral 61464-C1 face parte integrantă cu amplasamentul.

Comuna se află în extremitatea sudică a județului, pe malul stâng al râului Rebricea, la limita cu județul Vaslui. Este străbătută de șoseaua județeană DJ248, care o leagă spre nord de Grajduri, Ciurea și Iași (unde se termină în DN 28) și spre sud în județul Vaslui de Rebricea și Vulturești (unde se termină în DN 25). La Scânteia, acest drum se intersectează cu drumul județean DJ 246, care o leagă spre vest de comunele Șcheia, Drăgușeni, Ipatele și Țibănești și spre est în județul Vaslui de comunele Tăcuta și Codăești.

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip teren arabil și curți construcții, situate în intravilanul localității Scânteia.

Capitolul II

Motivele de ordin economic, financiar, socială și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

Studiul s-a întocmit în temeiul Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare unde găsim elemente esențiale care justifică necesitatea concesionării, modalitatea înfăptuirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea Caietului de sarcini și a Contractului de concesiune.

1. Motivația pentru componenta economică:

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Scânteia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;

2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat.
- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin contract.
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

3. Motivația pentru componenta socială:

- crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității;
- crearea de locuri de muncă;

4. Motivația pentru componenta de mediu:

- concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă 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 durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

Capitolul III

Nivelul minim al redevenței

Redevența anuală minimă convenită concedentului, comuna Scânteia, va fi de 10.990 lei/an (zece mii nouă sute nouăzeci) lei/an.

Imobilul în suprafață totală de 21.968 mp a fost evaluat prin Raportul de evaluare, valoarea acestuia fiind de 36.910 Euro. Valoarea concesiunii/an stabilită prin Raportul de evaluare este de 2215 Euro/an.

Cuantumul final al redevenței se va stabili în cadrul procedurii de licitație.

Capitolul IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și justificarea alegerii procedurii

Modalitatea de atribuire a concesiunii în conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este licitație publică, aplicând principiile transparenței și a tratamentului egal, având criteriul de atribuire al contractului, cel mai mare nivel al redevenței, iar alegerea acestei proceduri are la bază dorința concedentului de a da șansa cât mai multor investitori de a participa la licitație și de a obține în final o redevență atractivă.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație .

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

Capitolul V

Durata estimată a concesiunii

Fata de investițiile ce se vor efectua pe terenul supus concesiunii, durata propusă este de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

{ Art. 36 alin. (3) din Codul administrativ : Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. }

Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege..

Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului.

Capitolul VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, preconizăm că încheierea procedurilor de concesiune este de aproximativ 60 de zile de la data aprobării prezentului proiect de hotărâre și publicarea anunțului de organizare a licitației.

Capitolul VII

Termenul previzibil pentru realizarea investiției

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, concedentul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 24 luni.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării concesiunii de către Consiliul Local al comunei Scânteia.

Se vor efectua toate lucrările care să ofere terenului destinația pentru care s-a concesiionat.

Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului.

Se vor executa lucrări de amenajare, consolidare și sistematizare a terenului: terasamente, alei de acces, utilități, executarea construcțiilor impuse pentru realizarea și funcționarea obiectivului, protejarea arborilor care intră în terenul concesiionat, precum și alte lucrări care devin necesare, raportate la obiectul concesiunii.