

STUDIU DE OPORTUNITATE

A. Date generale – premisele studiului de oportunitate

1.1. Concesionarea bunurilor din domeniul public al comunei se face cu respectarea regulilor special prevazute în O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ privind licitația publică organizată în condițiile prevăzute la Secțiunea a3-a- *Concesionarea bunurilor proprietate publică* , art. 302 – 331, cu respectarea principiilor prevazute la art.311, cu exceptia cazurilor in care legea prevede altfel.

1.2 Conform alin. (1) al art. 308 din Codul administrativ concesionarea suprafeței de 3.751 mp. teren situat în intravilanul satului Preutești, strada Pr. Iosif Antistescu nr. 61, comuna Timișești, județul Neamț are loc la inițiativa concedentului. Stabilirea oportunitatii concesionării bunurilor din domeniul public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatea locala.

1.3 Conform alin. (4) al art. 308 din Codul administrativ este obligatorie întocmirea unui studiu de oportunitate in cazul concesionărilor sau închirierilor. Pentru aprecierea oportunității concesionării suprafeței de 3.751 mp. teren situat în intravilanul satului Preutești, strada Pr. Iosif Antistescu nr. 61, comuna Timișești, județul Neamț considerăm ca este utilă întocmirea unui studiu de oportunitate care, pe langa descrierea si identificarea bunului propus spre concesionare să cuprindă un minim de informații privind:

- motivația economico-financiară, socială si de mediu a concesionării;
- nivelul minim al redevenței;
- procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune;
- durata concesiunii;
- termenul estimat pentru finalizarea procedurii de licitație;
- avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectivului în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;
- întocmirea contractului de concesiune.

1.4. Concesionarea prin licitație publică a bunurilor imobile apartinad unitatilor administrativ-teritoriale se aprobă prin hotarare a consiliului local al comunei .

1.5. Bunul imobil propus a fi concesionat va putea fi exploatat și utilizat, prin prisma celor patru criterii – posibilă legal, fizică posibil, fezabilă financiar și maxim productivă pentru prestări-servicii, depozitare, comercial, exploatare.

B. Scopul elaborării studiului de oportunitate

1.6. Strategia de dezvoltare economico-sociala locala presupune valorificarea resurselor existente astfel încat sa poata furniza comunei Timisesti stabilitate si extindere economica solida.

1.7. Dezvoltarea investitiilor locale presupune crearea unui climat care sa atraga alte investitii, dar si care sa permita realizarea celor in curs, cu impact pozitiv asupra comunitatii

locale prin: cresterea ofertei de locuri de munca, cresterea salariilor, cresterea vanzarilor, imbunatatirea conditiilor de trai, etc.

1.8. U.A.T. Comuna Timisesti impreuna cu Consiliul local intentioneaza să concesioneze bunul imobil in suprafata de 3.751 m.p. teren prin organizarea unei proceduri de licitatie publica. Resursele obtinute prin concesiune se doresc a fi folosite in deplina concordanta cu strategia de dezvoltare economico-sociala a comunei Timisesti.

C. Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil

1.9. *Bunul imobil propus a fi concesionat prin licitatie publica:*

- 3.751 m.p. teren situat în satul Preutești, comuna Timisesti, judetul Neamt, evidentiata in CF 50924, nr. cadastral 50924.

1.10. *Amplasare:*

- intravilan sat Preutești, strada Pr. Iosif Antistescu nr. 61, comuna Timisesti, judetul Neamt;

1.11. *Acces utilitati:*

- zona în care este amplasat bunul imobil are acces la următoarele utilități publice – energie electric, apă, telefonie și în perioada ce va urma la rețeaua de gaz.

1.12. *Situatie juridica:*

- bunul este proprietatea comunei si se gasesc in administrarea Consiliului local Timisesti;

- se afla in administrarea directa a comunei Timisesti;
- face parte din domeniul public al comunei Timisesti;
- nu face parte dintr-o arie natural protejată;
- este liber de sarcini.

1.13. *Elemente tehnice:*

- imobilul este identificat prin Cartea Funciara nr. 50924, nr. cadastral 50924.

Vecinatati:

- Nord – DJ 155B și Aionitoaie Anton;
- Est – DJ 155B;
- Sud – NC 51789;
- Vest – NC 51193, Paval Mihai și Aionitoaie Anton.

D. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica concesionarea bunului imobil

1.14. Concesionarea bunului descris mai sus se justifica economic prin:

- suplimentarea resurselor financiare ale bugetului local;
- valorificarea resurselor existente care nu pot fi reamenajate in diferite scopuri de catre institutia publica - comuna Timisesti;
- asigurarea unei sustenabilitati si a unei dezvoltari durabile pentru finantarea investitiilor aflate in curs de realizare: modernizare drumuri de interes local, extindere rețea de canalizare în satele Dumbrava și Plăieșu, reabilitare integrată a blocurilor de locuinte din satul Timișești, modernizarea iluminatului public stradal, înfiintarea rețelei de gaz în comună, modernizarea stațiilor de autobuz, amplasare stații de reîncărcare pentru autovehicule electrice, eficientizarea energetică a grădiniței Dumbrava, dotarea școlilor cu mobilier și sisteme TIC, etc.

1.15. Activitatea de protecție a mediului cade in sarcina concesionarului care este obligat sa se conformeze exigentelor Inspectoratului pentru Protectia mediului Piatra Neamt.

E. Nivelul minim al veniturilor din concesiune

1.16. Baza de calcul a veniturilor este determinată de raportul de evaluare nr. 05 din 05.02.2024 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Stejar Romica.

1.17. Având în vedere factorii care intra în discuție: amplasament, facilitate de exploatare prețul de pornire al licitației publice este de 4.476 lei/an, echivalentul a 900 euro/an.

1.18. Valoarea de inventar a bunului este mai mare decât valoarea stabilită prin raportul de evaluare.

1.19. Pentru optimă exploatare a terenului, având în vedere amplasamentul din intravilan al acestuia durata contractului de concesiune se propune a fi de 49 ani, stabilită în conformitate cu prevederile art. 306 alin.(1) O.U.G. nr. 57/2019 din Codul Administrativ și luând în considerare recuperarea valorii terenului de la data începerii contractului de concesiune într-un termen de 25 ani, așa cum este estimată în raportul de evaluare al bunului. Stabilirea duratei maxime are la bază amortizarea valorii terenului și posibilitatea aducerii de venituri consistente la bugetul local al comunei. Prin efectuarea unui calcul simplu pentru această perioadă suma ce va putea fi încasată ca venit la bugetul local ar fi de 219.324 lei, fără a fi luată în considerare actualizarea anuală cu indicii de inflație și posibilitatea creșterii prețului în decursul acestei perioade.

1.20. Prețul de pornire al licitației va fi cel puțin egal cu valoarea stabilită la pct. 1.16.

F. Modalitate de acordare a concesiunii

1.21. Licitația se va organiza și desfășura în termen de maxim 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație.

1.22. Modalitatea de organizare a licitației: tipul de licitație va fi licitația publică organizată în condițiile prevăzute la art.312-323 din Codul Administrativ.

1.23. Garanția va fi depusă sau constituită prin: depunere în lei prin ordin de plată bancar în contul Comunei Timișești, titluri de credit asupra cărora se va constitui garanție reală mobilă, numai cu acordul concedentului sau depunere numerar în lei la casieria Primăriei comunei Timișești, în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune reprezentând cota de 10% din suma obligației de plată stabilită pe an.

1.24. La sesiunea de licitație publică vor fi admise numai ofertele care se încadrează în prevederile caietului de sarcini și sunt însoțite de documentația de elaborare și prezentare a ofertei.

1.25. Perfectarea contractului de concesiune se va realiza numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data informării ofertanților, în scris, cu confirmare de primire despre decizia referitoare la atribuirea contractului.

1.26. Concesionarul va achita prețul la data de 31 martie și 30 septembrie a anului. Majorările de întârziere ce se vor percepe pentru neplata la termen a redevenței conform prevederilor legale care reglementează încasarea veniturilor convenite bugetului local.

1.27. Nivelului redevenței se va actualiza, anual, cu rata inflației, prin încheierea de acte adiționale la contractele de concesiune bunuri imobile aparținând domeniului public al Comunei Timișești aflate în derulare.

1.28. În vederea respectării prevederilor legale privind concesionarea s-a solicitat și obținut avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind neîncadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare – nr. 339 SP/ 30.01.2024 și înregistrat la Structura Teritorială pentru Probleme Speciale Neamț cu nr. 224NT din 05.02.2024.

G. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

1.29. Lansarea anunțului publicitar până la data de 14.02.2024.

1.30. Documentele se vor putea procura începând cu data de 5.03.2024, ora 8:00 de la compartimentului Relații cu publicul și secretariat administrativ din cadrul Primăriei comunei Timisesti, cu sediul actual în incinta Căminului cultural Timișești, din sat Timișești, strada Înv. Rafael Anton nr. 4.

1.31. Termenul limita de depunere a documentelor este 2.04.2024, ora 16, la compartimentului Relații cu publicul și secretariat administrativ din cadrul Primăriei comunei Timisesti, cu sediul actual în incinta Căminului cultural Timișești, din sat Timișești, strada Înv. Rafael Anton nr. 4.

1.32. Deschiderea licitației în data de 3.04.2024, ora 10:00, în sala de desfășurare a sedintelor de consiliu local din incinta Caminului cultural Timisesti, din sat Timișești, strada Înv. Rafael Anton nr. 4.

1.33. Informarea ofertanților despre decizia referitoare la atribuirea contractului de concesiune până la data 9.04.2024.

1.34. Încheierea contractului de concesiune după data de 29.04.2024, fără a depăși data de 03.05.2024.

Președinte de ședință,
Ioan ONU

Avizează pentru legalitate
Secretarul general al Comunei Timișești,
Corina-Maria NISTOR