

**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***

*(Întocmit în conformitate cu prevederile Art. 308 și Art. 309 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și având la bază datele din Raportul de Evaluare nr. GET 478/07.09.2023 întocmit de SC GETYKA FINANCIAR SRL.)*

## Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Prezentul Studiu de Oportunitate fundamentează decizia Consiliului Local al Comunei Scânteia privind concesionarea, prin licitație publică, a unui bun imobil (teren și construcție) aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale. Inițiativa concesionării are la bază necesitatea punerii în valoare a acestui bun într-un mod eficient din punct de vedere economic și social, în beneficiul comunității locale.

**1.1. Obiectul concesiunii:** Obiectul concesiunii îl constituie dreptul de exploatare asupra terenului în suprafață totală de **21.968 mp**, situat în extravilanul Comunei Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, aparținând domeniului privat al Comunei Scânteia. Terenul are numărul cadastral **61464** și este înscris în Cartea Funciară a UAT Scânteia cu nr. **61464/Scânteia**. Conform documentației cadastrale și Raportului de Evaluare, terenul (identificat ca "Teren extravilan" în suprafață totală de 20.000 mp) este format din:

- **1.733 mp** cu categoria de folosință "livadă" (L), identificat cu T72, P 1039/1, 1041/19/1.
- **18.267 mp** cu categoria de folosință "ape stătătoare" (HB - terenuri cu ape și ape cu stuf), identificat cu T 72, P 1040, 1041/19, 1042/19. Pe teren este edificată o construcție tip **dig de pământ** (identificată cu nr. cadastral **61464-C1**) în suprafață construită la sol (SC) și suprafață desfășurată (SD) de **1.968 mp**, care face parte integrantă din obiectul concesiunii. Suprafața totală a amplasamentului (teren + dig) considerată în evaluare este de 21.968 mp.

**1.2. Localizare și vecinătăți:** Terenul este situat în extravilanul satului Scânteia, comuna Scânteia, județul Iași, în Tarla 72 (T72). Comuna Scânteia este situată în partea de sud a județului Iași, la limita cu județul Vaslui. Accesul la proprietate se realizează de pe un **drum de pământ**. Terenul nu este împrejmuit.

**1.3. Regim juridic:** Bunul imobil (teren și construcție dig) face parte din **domeniul privat** al Comunei Scânteia. În Raportul de Evaluare, proprietatea a fost evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini, iar titlul de proprietate este valabil și tranzacționabil. Bunul este înscris în cartea funciară conform Art. 305 alin. (2) din OUG nr. 57/2019.

**1.4. Utilități:** La data inspecției (07.09.2023), pe teren **nu existau utilități**.

**1.5. Scopul concesionării:** Concesionarea se realizează în scopul exploatării eficiente a terenului, vizând cu precădere dezvoltarea unei **zone de agrement și/sau a unei baze piscicole**, contribuind astfel la diversificarea activităților economice și recreative din comună și la creșterea veniturilor bugetului local. Această utilizare este compatibilă cu Cea Mai Bună Utilizare identificată în Raportul de Evaluare ca fiind "teren extravilan - terenuri cu ape și ape cu stuf - ape stătătoare".

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

Decizia de concesionare este fundamentată pe următoarele considerente, în conformitate cu Art. 308 alin. (4) lit. b) din OUG nr. 57/2019:

### **2.1. Motive economice:**

- Administrarea eficientă a patrimoniului privat al comunei.
- Atragerea de investiții private pentru dezvoltarea economică locală.
- Dezvoltarea potențialului specific al terenului (luciu de apă, agrement).

### **2.2. Motive financiare:**

- Generarea de venituri la bugetul local prin încasarea redevenței anuale.
- Transferul costurilor de întreținere și exploatare către concesionar.
- Transferul riscului investițional către concesionar.

### **2.3. Motive sociale:**

- Crearea de noi locuri de muncă.
- Îmbunătățirea ofertei de servicii recreative pentru comunitate.
- Stimularea unui climat investițional favorabil.

### **2.4. Motive de mediu:**

- Responsabilizarea concesionarului privind protecția mediului.
- Asigurarea conformității cu legislația de mediu în exploatarea bunului.
- Utilizarea durabilă a resurselor naturale. Se menționează că evaluatorul nu a realizat investigații privind eventuale contaminări ale terenului, presupunându-se că nu există condiții ascunse care să influențeze valoarea.

## **Capitolul III. Nivelul minim al redevenței**

În conformitate cu Art. 308 alin. (4) lit. c) și Art. 307 din OUG 57/2019, nivelul minim al redevenței anuale datorate de concesionar a fost stabilit pe baza **Raportului de Evaluare nr. GET 478 / 07.09.2023**, întocmit de SC GETYKA FINANCIAR SRL. Raportul a estimat **valoarea de piață** a proprietății imobiliare (teren 20.000 mp + dig 1.968 mp, total 21.968 mp) la **36.910 Euro** (treizeci și șase de mii nouă sute zece Euro). Valoarea anuală a concesiunii (redevența) a fost determinată prin metoda capitalizării veniturilor, aplicând o rată de capitalizare de **6%** la valoarea de piață, rezultând o valoare anuală de **2.215 Euro**. Conversia în lei s-a realizat utilizând cursul BNR valabil la data evaluării (07.09.2023) de **1 EUR = 4.9615 LEI**.

Prin urmare, **nivelul minim al redevenței anuale** de la care va porni licitația publică este de: **10.990 RON/an** (zece mii nouă sute nouăzeci lei pe an).

Acest nivel reprezintă aproximativ **0,50 RON/mp/an**. Valoarea estimată nu conține TVA. Quantumul final al redevenței se va stabili în urma aplicării procedurii de licitație publică.

#### **Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii**

**4.1. Procedura de atribuire:** În conformitate cu Art. 312 alin. (1) din OUG nr. 57/2019, procedura aplicabilă este **licitația publică deschisă**.

**4.2. Justificarea alegerii procedurii:** Alegerea licitației publice deschise este impusă de lege și asigură respectarea principiilor fundamentale prevăzute la Art. 311 din OUG 57/2019 (Transparența, Tratatul egal, Libera concurență, Proportionalitatea, Nediscriminarea).

#### **4.3. Condiții de desfășurare (conform Art. 314):**

- Licitatia necesită cel puțin două oferte valabile la prima strigare.
- La a doua strigare (dacă prima se anulează), este suficientă depunerea a cel puțin o ofertă valabilă.

#### **Capitolul V. Durata estimată a concesiunii**

Se propune o durată a contractului de concesiune de **25 (douăzeci și cinci) de ani**, începând de la data semnării contractului. Această durată se încadrează în limita maximă de 49 de ani prevăzută de Art. 306 alin. (1) și permite amortizarea investițiilor necesare. Contractul poate fi prelungit conform Art. 306 alin. (3), cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. Subconcesionarea este interzisă (Art. 305 alin. (1)). Contractul se încheie și se execută conform legii române (Art. 306 alin. (1)).

#### **Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare**

Se estimează că durata totală pentru realizarea procedurii de concesionare este de aproximativ **60-90 de zile** de la data aprobării de către Consiliul Local a prezentului studiu și a inițierii procedurii, respectând termenele legale (ex: minim 20 zile calendaristice între publicare anunț și depunere oferte - Art. 314 alin. (5)).

#### **Capitolul VII. Termenul previzibil pentru realizarea investiției de către concesionar**

Se estimează că investițiile necesare pentru amenajarea terenului conform scopului concesiunii (zonă de agrement și/sau bază piscicolă) vor fi realizate de către concesionar într-un termen de maxim **24 de luni** de la data semnării contractului de concesiune.

Obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor necesare (inclusiv autorizația de construire) cade în sarcina concesionarului.

#### **Capitolul VIII. Avize specifice (conform Art. 308 alin. 4 lit. g) și h))**

- **Aviz privind încadrarea în infrastructura sistemului național de apărare:** Nu se consideră necesar, având în vedere natura și amplasarea bunului.
- **Aviz privind ariile naturale protejate:** Terenul nu este situat într-o arie naturală protejată, conform verificărilor UAT. Nu este necesar avizul specific. Concesionarul va respecta legislația generală de mediu.

#### **Concluzii:**

Prezentul studiu, fundamentat pe Raportul de Evaluare nr. GET 478/07.09.2023, demonstrează oportunitatea concesionării terenului nr. cadastral 61464. Procedura de licitație publică, durata de 25 de ani și redevența minimă de 10.990 RON/an sunt justificate. Studiul stă la baza aprobării concesiunii de către Consiliul Local și a elaborării documentației de atribuire.

**Întocmit,**