Anexa 1 la Hotararea Consiliului Local Runcu 59 din 26 iulie 2024

S T U D I U DE O P O R T U N I T A T E
privind concesionarea imobilului garaj în suprafață construită de 121,60 mp, cu terenul aferent în suprafață de 271 mp, situat in comuna Runcu, jud Dambovita in vederea amenajării unei stații de inspecție tehnică periodică

Preambul

Prezentul studiu descrie oportunitatea concesionării imobilului garaj în suprafață construită de 121,60 mp, cu terenul aferent în suprafață de 271 mp, categoria de folosinta „curti, constructii", situat în comuna Runcu, sat Runcu, strada Principală nr.92 și este întocmit în conformitate cu prevederile:

• Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

• Solicitarea nr. 4968/28.05.2024 depusă de S.C.Călin-Vlady Testări Auto S.R.L., prin care se solicită concesionarea imobilului garaj în suprafață construită de 121,60 mp, cu terenul aferent în suprafață de 271 mp înscris în CF 74727 Runcu, în vederea amenajării unei stații de inspecție tehnică periodică;

• Prevederile H.C.L. nr.41/2009 prin care a fost aprobat P.U.G, prelungită cu H.C.L. nr.58/2019 și 127/2023.

Studiul include:

- Descrierea si identificarea terenurilor ce urmeaza sa fie concesionate;
- Descrierea oprtunitatii in realizarea unei investiții: motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica acordarea concesiunii;
- Nivelul minim al redeventei;
- Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune;
- Durata estimata a concesiunii.

1 . Descrierea si identificarea terenurilor ce urmează să fie concesionate

Constructia Garaj cu terenul aferent, situată în comuna Runcu, jud. Dambovita, face obiectul prezentului studiu de oportunitate.

Imobilul este amplasat intr-o constructie independenta, cu utilizare de garaj, spatiul fiind situat în zona centrului civic, cu acces direct la drumul asfaltat DC 134.

Constructia se află situată pe un teren in suprafata de 271 mp înscris în CF 74727 Runcu, teren plan, intravilan, categoria de folosinta „curti, constructii", situat în comuna Runcu, sat Runcu, strada Principală nr.92, aflat in administrarea Primariei Runcu. Terenul este partial ocupat de garaj, are o forma neregulata. Terenul are acces la utilitati (energie electrica, telefonie, alimentare cu apa, gaze).Vecinatatile parcelei de teren, in conformitate cu schita cadastrală, sunt urmatoarele:

N – drum (IE74234);
E – proprietate cu nr. cadastral 985;
S – Cârstea Grigore;
V – drum (IE71175);

2 . Motivele de ordin economic, financiar, juridic şi de mediu, care justifică realizarea concesiunii.

Initiativa concesionarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punct de vedere al concedentului cat si al concesionarului.

Concesionarea terenului sus-mentionat este indicata de urmatoarele motive de ordin economic-financiar, juridic si de mediu.

2.1. Motivatia pentru componenta economico-financiară:

- concesionarul va achita autoritatii concedente, in contravaloarea garajului cu terenul aferent, o redeventa anuală ce a fost stabilită având la bază raportul de evaluare întocmit Andreescu Marius Constantin PROMAD I.F.- evaluator autorizat ANEVAR;
- concesionarea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, in sarcina concesionarului;
- va genera locuri de muncă in comună;
- va anima și alte activități economice pe raza comunei.

2.2. Aspecte de ordin juridic:

Din punct de vedere juridic, concesionarea construcției cu terenul aferent, se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Concesiunea imobilelor ca și abordare reprezintă modalitatea cea mai des uzitată, devenind în prezent un standard comun. Conform legislației în vigoare concesiunea poate fi acordată pe o perioada de maximum 49 de ani, sub conditia respectării clauzelor contractuale.

2.3. Motivatia pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligatia prin contractul de concesiune, sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă resonsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protectia mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluarii solului si a apei;
- utilizarea durabila a resurselor;
- gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea cu strictete a conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare.

3 . Nivelul minim al redevenţei

Concedentul, vizând atingerea obiectivelor ce şi le-a propus, recomandă amenajarea unei stații de inspecție tehnică periodică, pornindu-se de la un preţ minim al concesiunii de 3.586,80 lei/an pentru construcție și 1.650,90 lei/an pentru terenul aferent în suprafață de 271 mp, conform raportului de evaluare pentru proprietatii imobiliare, întocmit de expert evaluator Andreescu Marius Constantin PROMAD I.F, membru ANEVAR.

Neplata redevenței la termenul scadent atrage după sine penalități, sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Redevența se va indexa anual cu indicele de inflație, prin hotărâre de consiliu local.

4 . Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publică. Pot participa la licitație toate persoanele fizice si juridice interesate, române sau străine care se încadreaza în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul Local Runcu.

Documentația de atribuire va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; caiet de sarcini; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adauga:

- modelul de contract;
- extras de carte funciară.

Comisia de licitatie va fi alcatuita dintr-un numar impar de membri si va fi compusă din consilieri, precum si angajați din cadrul aparatului propriu.

5. Durata estimată a concesiunii.

Concesionarea se va face pe o perioada de 49 ani.

Deoarece prin solicitarea depusă la Primăria Runcu pentru acestă concesiune nu a fost prezentat studiu de oportunitate sau plan de afaceri, prezentul studiu de oportunitate a fost întocmit prin grija concesionarului.