

anexa nr. 2 la HCL nr. 89
din 02.08.2022



ROMÂNIA
UAT COMUNA SEMLAC
jud. Arad, 317295 – Semlac, Nr.656,
tel: 0257 – 534.102 Fax 0257 –534.137,
e-mail: primaria@semlac.ro

Aprobat prin HCL nr. 89 din 02.08.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea de bunuri efectuat in vederea initierii unei proceduri
pentru concesionarea terenului intravilan, proprietatea privata a comunei
Semlac, judetul Arad

Preambul

Strategia de dezvoltare economico-sociala locala, prin consolidarea resurselor existente, furnizeaza comunei stabilitate si extindere economica solida. Dezvoltarea investitiilor locale presupune crearea unui climat care sa atraga si investitii interne/externe, ceea ce va crea un impact pozitiv asupra comunitatii, prin cresterea ofertei de noi locuri de munca direct create, cresterea salariilor, a vanzarilor, etc.

In conformitate cu prevederile art. 302 din Ordonanta Guvernului Romaniei nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ *“Bunurile care sunt prevazute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate in vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale si produse pot face obiectul concesiunii”*. coroborat cu art. 362 alin. 1 *“Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, **concesionate** ori inchiriate”*.

Codul administrativ stabileste la art. 362 alin. 3 *“Dispozitiile privind darea in administrare, **concesionare**, inchirierea si dare in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator”*, astfel in vederea concesionarii unui bun proprietate privata a autoritatii administrativ teritoriale se aplica dispozitiile de la concesionarea unui bun proprietate publica stabilite prin Codul administrativ.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata este acel contract incheiat in forma scrisa prin care o autoritate publica, denumita **concedent**, transmite, pe o perioada determinata, unei persoane, denumite **concesionar**, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun proprietate privata, in schimbul unei redevente.

Comuna Semlac din jud. Arad, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate privata a comunei, fiind reprezentat, in acest sens, de catre primarul comunei.

Bunurile imobile proprietate privata se inscriu in cartea funciara anterior incheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, dreptul de concesiune trebuie in scris in cartea funciara.

Introducere

Acest studiu de oportunitate a fost realizat ca urmare a Scrisorii de intentie cu nr. 2719 din 28.04.2022 privind concesiunea unui teren in suprafata de aproximativ 6 ha, in vederea realizarii investitiei "Construire fabrica de nutrienti combinate" si intentioneaza sa prezinte situatia actuala si sa analizeze impactul la nivelul localitatii in ceea ce priveste dezvoltarea socio-economica prin realizarea unor investitii private in urma concesiunii terenului.

Situatia juridica, descrierea si identificarea bunului

Intrucat acest teren este in prezent neutilizat, in vederea atragerii de venituri la bugetul local al Consiliului Local al Comunei Semlac, judetul Arad, este oportun sa se valorifice prin concesiune si sa se incurajeze crearea de locuri de munca prin atragerea de investitori.

Terenul este teren intravilan, trup izolat, arabil, situat in intravilanul comunei la periferia localitatii Semlac, in partea de nord a localitatii, proprietatea privata a Comunei Semlac, fara sarcini, in scris in cartea funciara, astfel:

- CF nr. 303789 Semlac (nr. CF vechi 8161), nr. cadastral: 303789, nr. topografic: 5795-5812/1, situat in localitatea Semlac, judetul Arad, teren intravilan in suprafata de 63.675 mp;

Persoana care administreaza bunurile: Consiliul Local al Comunei Semlac, judetul Arad, avand calitatea de administrator al bunurilor din domeniul public sau privat al comunei.

Situatia juridica actuala: in prezent, terenul propus pentru a fi concesiionat nu este revendicat si nu face obiectul unor litigii, terenul fiind liber de sarcini.

Date urbanistice: Din punct de vedere al amplasamentului, terenurile a caror concesiune se urmareste se afla situate in localitate Semlac, judetul Arad.

Activitatile: terenurile pot fi concesiionate pentru realizarea unor obiective de investitii pe raza comunei, aducatoare de venituri suplimentare la bugetul local si crearea de noi locuri de munca.

Anexat se regăsește extrasul de carte funciara și încadrarea în zona aferentă bunului ce se intenționează a fi concesionat în baza prezentului Studiu de oportunitate.

Potentialii ofertanți vor licita pentru teren.

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

Concesiunea are ca obiect principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local al Comunei Semeș, județul Arad, cât și al concesionarului.

Conform prevederilor Codului Fiscal, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrative-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare sau folosință, se stabilește taxa/redevență/chiria pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren.

Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea Consiliului Local al Comunei Semeș, județul Arad, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local.

Din punct de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenurilor și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Întrucât terenul supus concesiunii în prezent nu este utilizat, este oportun ca acesta să fie exploatat la capacitatea maximă de către cei interesați, prin realizarea unor investiții benefice pentru comunitatea locală.

Concesionarea terenului va oferi posibilitatea creării de noi locuri de muncă (personalul necesar pentru activitățile impuse de activitate), într-o zonă afectată de inexistența locurilor de muncă și implicit de somaj, zonă cu puține posibilități de o potențială relansare economică.

Din punct de vedere financiar, concesiunea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente bunurilor imobile, sursă importantă în previzionarea pe termen lung în planificarea veniturilor.

Totodată concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea terenurilor concesionate.

Alt considerent de ordin financiar în concesionarea terenului este dat de realizarea investițiilor necesare administrării terenului, reducerea cheltuielilor concedentului prin

preluarea acestuia in sarcina concesionarului. Beneficiarul contractului va plati inclusiv impozitele si taxele aferente terenului concesionat.

Din punct de vedere social, se creeaza locuri de munca si se pot impulsiona activitati conexe (transport, prelucrare) care sa contribuie la dezvoltarea zonei. In scopul exploatarei cat mai eficiente a terenului, prin procedura de licitatie, sunt create si asigurate conditiile unui cadru transparent competitionnal intre potentialii concesionari ce activeaza in acelasi domeniu de activitate, in vederea atribuirii contractului de concesiune.

Concesionarul va lua toate masurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protectia mediului pe intreaga durata a contractului de concesiune si pentru a obtine toate aprobarile si avizele/acordurile/autorizatiile necesare cerute de legislatia de mediu pentru utilizarea bunului/bunurilor concesionat/e, efectuarii investitiilor asumate, precum si altor activitati strict aferente folosintei bunului/bunurilor concesionat/e.

Contractul de concesiune transfera viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului, printre care, cele mai importante sunt:

- Gestionarea eficienta a deseurilor, in colaborare cu autoritatile locale;
- Asigurarea masurilor de prevenire a poluarii accidentale a solului si apelor subterane si de suprafata.

Concedentul are dreptul de a realiza lucrari de investitii strict in limita amplasamentului.

Nivelul minim al redeventei

Redeventa trebuie sa stimuleze productia si sa asigure un nivel garantat de venituri pentru bugetul local. Redeventa obtinuta prin concesionare, din activitati de exploatare a resurselor la suprafata ale unitatilor administrativ-teritoriale, se constituie venit la bugetul unitatii administrativ-teritoriale concedente

Valoarea redeventei se stabileste, tinandu-se cont de urmatoorii factori:

- a) proportionalitatea redeventei cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de catre concesionar;
- b) valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redeventei cu durata concesiunii.

Pretul minim al redeventei anuala pentru intreg terenul este de 6.368 euro (63.675 mp x 0,1 euro/mp), respectiv 0,1 euro/mp, conform raportului de evaluare al imobilului intocmit de catre Bojinca Mihail Expert Evaluator.

Pretul redeventei se actualizeaza anual conform ratei de inflatie aplicabile la data platii efective.

Modul de achitare al pretului concesiunii cat si clauzele pentru nerespectarea obligatiilor de plata se vor stabili prin contractual de concesiune.

Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata si justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizata va fi: licitatie publica deschisa cu oferta in plic.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate privata sunt:

- a) transparenta - punerea la dispozitie tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata;
- b) tratamentul egal - aplicarea, intr-o maniera nediscriminatorie, de catre autoritatea publica, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata;
- c) proportionalitatea - orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, potrivit conditiilor prevazute in acordurile si conventiile la care Romania este parte;
- e) libera concurenta - asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire sa aiba dreptul de a deveni concesionar in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor internationale la care Romania este parte.

Criteriu de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata este urmatorul, **Cel mai mare nivel al redeventei**, conform art. 319 alin. 1 "Concedentul are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza **criteriului/criteriilor de atribuire** precizate in documentatia de atribuire":

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii.

Predarea-primirea bunului se face pe baza de proces-verbal.

Durata estimata a concesiunii

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui.

Durata estimata a concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea de prelungire cu o perioada cel mult egala cu jumatate din durata sa initiala, prin act aditional, numai prin Hotarare a Consiliului Local al comunei Semlac, jud. Arad.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune: 90 zile.

Nota:

Conform art. 309, alin. (5)-(6) din Ordonanta Guvernului Romaniei nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, prezentul Studiu de oportunitate si procedura de concesiune se aproba de catre concedent, prin Hotarare de Consiliu Local al comunei Semlac, jud. Arad.

Intocmit,
Conduc. Adrian Alin

