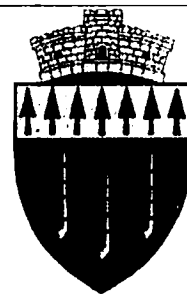


ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA COMUNEI TULNICI
☎ 0237/265426, FAX 0237265312,
e-mail: primaria_tulnici@yahoo.com



**ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 29
din 26 mai 2020**

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de CONCESIONARE a terenului în suprafață de 1200 mp teren cu destinația curți, situat în T. 104, P. 4687 aparținând domeniului public al comunei Tulnici, județul Vrancea, nr. cadastral 52371.

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Capitolul II. Motive 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 și justificarea alegerii procedurii.....

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

de concesiune.....

DATE GENERALE

Conform solicitării primite din partea societății comerciale, S.C. Nad Construct, societate interesată, Primaria comunei Tulnici a elaborat acest studiu de oportunitate, în vederea **concesionării** unui teren în suprafață de 1200 mp, destinat extinderii lucrărilor de construcții. De menționat faptul, că, la data de 10.02.2015, conform C.V.C. nr. 278/2015, acesta a cumpărat construcția de la COONSUM COOP SRL, terenul de sub aceasta, fiind dat în folosință gratuită pe toată durata existenței construcției, de către Consiliul Local Tulnici, conform deciziei nr. 190 /1973.

Acest studiu este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 861 alin. (1) și (3) din Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;

- art. 302, art. 303, alin. „1”, alin. „2”, alin. „5”, art. 305, art. 306, art. 307, alin. „1”, art. 308, alin. „1”, alin. „2”, alin. „3” alin. „4”, lit. a-g), art. 309, alin. „1”, alin. „5”, alin. „6”, alin. „7”, art. 310, alin. „1”, alin. „2” și alin. „3” și ale art. 317, alin. „1”, alin. „2” și alin. „3”, lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 – Codul Administrativ.

Terenul în suprafața de 1200 mp., este amplasat în intravilanul comunei Tulnici, având categoria de folosință curți-construcții, CF nr. 52371 Tulnici, teren cuprins în domeniul public al comunei Tulnici identificat la poziția nr. 95, din anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 26 din 10 iunie 2001 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Tulnici, publicat în Monitorul Oficial, nr. 663 bis, la anexa nr. 55

din 6 septembrie 2002.

Acest teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată, sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini.

Acest proiect valorifică suprafața de 1200 mp. teren, cu destinația curți, situat în T. 104, P. 4687 și care aparține domeniului public al comunei Tulnici, județul Vrancea, în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone, cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în comuna Tulnici, în vederea creării de noi locuri de muncă, și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât pe o mare parte din acest teren se află amplasate deja construcții, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concersionarea lui.

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată, completată și republicată.

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul care face obiectul închirierii are o suprafață totală de 1200 mp., T. 104, P. 4687, nr. cadastral 52371 Tulnici.

Suprafața de teren supusă concesiunii are acces la următoarele facilități:

1. Rețea electrică. Nu dispune de aducțiune cu apă și canalizare.

Terenul aparține domeniului public al comunei Tulnici și este liber de sarcini.

Obiectul concesiunii va fi utilizat pentru extinderea lucrărilor deja existente.

CAPITOLUL II

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

Inițiativa concesiunii, are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Tulnici, cât și al concesionarului.

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

Se ține cont de faptul că acest teren nu poate aduce niciun beneficiu bugetului local, deoarece pe terenul supus *concesiunii* sunt amplasate clădiri, proprietatea S.C. NAD CONSTRUCT S.R.L. Datorită acestui motiv, am decis concesiunea acestuia. Menționăm faptul, că în imediata apropiere, se află Cascada Putnei, zonă des vizitată de mulți turiști.

Ca urmare a demarării proiectului, vor fi create premisele dezvoltării unei investiții viabile într-o zonă aflată într-o continuă dezvoltare.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă, atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și, implicit, a comunei precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar, proiectul de investiție va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței aferente terenului concesiionat,
- sume aferente eliberării Autorizației de Construire,
- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției.
- venituri ale comunității locale din T.V.A., încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art. 17 din legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în maximum 25 de ani.

În conformitate cu Raportul de evaluare, rezultă o valoare a terenului, de 23.150 lei.

Concedentul, va emite factura către concesionar, acesta din urmă, având obligația de a achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va 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.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, dispozițiile art. 861 alin. (1) și (3) din Legea nr. 287/2009 – Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și a O.U.G. nr. 57/2019 – Codul Administrativ, contractul de concesiune, se va atribui prin licitație publică. Pot participa la licitație, toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine

care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de atribuire, astfel cum va fi aprobată de Consiliul Local Tulnici.

Documentația de atribuire va cuprinde: informații generale privind:

- concedentul.
- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare.
- caietul 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;
- căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schița de amplasare în zonă, a parcelei supuse concesionării.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesionării

Durata maximă de concesiune este de 25 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind

aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare **20 de zile** pentru derularea procedurilor preliminare. După expirarea celor **20 de zile**, se va publica anunțul de participare la licitație, în Monitorul Oficial, pe siteul instituției, și într-un ziar local de largă circulație.

Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiunat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin **20 de zile** calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei de 5 zile, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au 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.

În termen de **10 de zile** de la data publicării anunțului de participare, operatorii economici, sunt obligați să depună ofertele la sediul concedentului.

Evaluarea ofertelor, va avea loc, în termen de maxim **20 de zile** de la data deschiderii ofertelor.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local,

Coman Costică



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar General U.A.T. Tulnici,

Găină Valerica