**ANEXA NR. 1 LA HCL nr. 13/2024**

**ROMÂNIA**

**JUDEŢUL SUCEAVA**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC**

#### STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea prin licitație a terenului proprietatea privată a   
Municipiului Câmpulung Moldovenesc, în suprafață de 1214 mp,   
situat în strada Aeroportului fn, Câmpulung Moldovenesc

**OBIECTIVUL CONCESIUNII:** construire anexe gospodărești (adăpost animale și depozit furaje)

**PREZENTARE GENERALA**

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente,   
furnizează municipiului stabilitate și extindere economică solidă.

Susținerea activității agricole, într-o perioadă în care se află în plin declin, este necesară pentru încurajarea micilor agricultori.

Ca urmare a unei solicitări adresate de un localnic a fost elaborat acest studiu de   
oportunitate în vederea concesionării unei suprafețe de 1214 mp.

Studiul a fost elaborate în conformitate cu prevederile legale prevăzute de:

* Cap. II al Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu   
  modificările și completările ulterioare;
* Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările Ş1   
  completările ulterioare.

**OBIECTIVELE STUDIULUI**

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

I. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate;

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

III. Nivelul minim al redevenței;

IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii   
procedurii;

V. Durata estimată a concesiunii;

VI. Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivelor;   
VII. Avize;

VIII. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

**I. Descrierea bunului ce urmează să fie concesionat**

Obiectul concesiunii este reprezentat de terenul de 1214 mp identificat prin parte din imobilul cu nr. cadastral 43125 Câmpulung Moldovenesc, conform planului anexat. Imobilul este proprietatea privată a Municipiului Câmpulung Moldovenesc, în administrarea Consiliului Local.

Amplasament: Imobilul este situat în Municipiul Câmpulung Moldovenesc, în strada Aeroportului f.n., intravilanul municipiului Câmpulung Moldovenesc.

Caracteristici:

1. Lotul de teren propus pentru concesiune este proprietatea privată a Municipiului   
   Câmpulung Moldovenesc și este liber de sarcini.
2. Folosința actuală: fânaț.

3.Destinatie stabilită prin planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului aprobate- locuințe cu regim mic de înălțime, terenuri agricole din intravilan, conform prevederilor Planului Urbanistic   
General al Municipiului Câmpulung Moldovenesc aprobat cu H.C.L. nr. 53 din 25   
septembrie 2000

4.Suprafata totală - 1214 mp. Identificare cadastrală: parte din imobilul cu nr. cad. 43125 Câmpulung Moldovenesc.

Vecinătăți:

Nord: teren proprietate publică Municipiul Câmpulung Moldovenesc - strada Aeroportului fn.  
Vest: drum acces

Sud: drum acces la strada I. Slavici

Est: proprietate particulară.

5.Zona beneficiază de acces auto și pietonal din str. Aeroportului.

În zona amplasamentului studiat există rețele electrice. Rețeaua de alimentare cu apă este la strada I. Slavici.

Sistemul de canalizare este prevăzută într-un proiect gestionat de ACET SA și va fi executat.

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

*Motivația pentru componenta economică:*

Potrivit prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului. Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică și privată a municipiului.

Activitatea autorităților administrației publice, pe lângă sarcinile de administrare propriu-zise stabilite prin acte normative specifice, trebuie să fie caracterizată și de adaptarea și aplicarea unui management economic bazat pe o eficiență sporită care se referă și la modul în care sunt administrate și exploatate valorile materiale reprezentând bunurile din domeniul privat, în folosul general al cetățenilor. Consiliul local și primăria, au obligația să acționeze în mod concret pentru asigurarea îndeplinirii acestei funcțiuni. În acest context se înscrie și necesitatea gestionării, administrării și exploatării bazate pe eficiență și profesionalism, a suprafețelor de teren din proprietatea UAT.

Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat. O   
resursă importantă o reprezintă bunurile ce pot fi valorificate prin închiriere sau concesiune. Astfel se asigură administrarea eficientă a domeniului public și privat pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențial   
maxim, atât din punctul de vedere al concedentului, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale:

- terenul momentan are folosință agricolă, este închiriat anual, iar chiria este sub nivelul redevenței propuse.

- terenul va primi destinația de curți-construcții prin autorizarea lucrărilor de construire, redevența se va constitui venit nou la bugetul local, peste valoare chiriei actuale;

- viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local, prin plata impozitelor și taxelor   
locale pentru construcțiile realizate.

În concluzie, din punct de vedere economic, prin concesionarea terenului se urmărește atragerea la bugetul local de venituri suplimentare rezultate din concesionare.

*Motivația pentru componenta financiară*

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținere și exploatare a bunului concesionat;

- concesionarul va achita autorității locale o redevență stabilită prin contract, precum și taxa teren aferentă terenului concesionat;

- sume aferente taxelor pentru emitere autorizații de construire;

- sume pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției;

- la încheierea contractului de concesiune, conform prevederilor în vigoare, investiția alături de terenul concesionat reprezintă bunuri de retur.

*Motivația pentru componenta socială*

Sprijinirea inițiativelor cetățenilor în vederea dezvoltării activității agricole, având ca obiect țintă diversificarea pieței produselor agricole autohtone.

De asemeni, veniturile obținute se vor folosi în interesul general al locuitorilor municipiului.

*Motivația pentru componenta de mediu*

Concesionarul va avea obligația, prin contract, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu.

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

-luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării, cu efecte asupra   
sănătății populației;

-utilizarea durabilă a resurselor;

-gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Lucrările ce vor fi executate de concesionar pentru realizarea construcției propuse se vor   
realiza cu obținerea tuturor aprobărilor si avizelor necesare și cu respectarea prevederilor Legii   
50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Concesionarul, pe numele căruia se va emite autorizația de construire va fi obligat:

1. să întocmească și să depună la autoritatea emitentă a autorizației de construire, înainte de   
   eliberarea acesteia, documentația necesară (faza DT), împreună cu toate avizele și acordurile prevăzute   
   de legislația specifică (inclusiv SGA);

b) la închiderea șantierului să ia toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament;

c) sa nu abandoneze și să nu depoziteze deșeurile provenite din lucrări de construcții și/sau   
desființări/demolări pe domeniul public sau privat al autorității administrației publice locale.

d) în cazul deșeurilor provenite din lucrări de construcții prin a căror manipulare se degajă praf, operatorul economic care efectuează transportul trebuie să ia toate măsurile necesare pentru acoperire și umectare, astfel încât cantitatea de praf degajată în aer să fie cât mai redusă.

În ceea ce privește protecția calității apelor lucrările de realizare a obiectivului nu vor afecta regimul apelor subterane sau de suprafață, fiind astfel proiectate încât să conducă la conservarea gradului de stabilitate generală și locală din zonă și să asigure drenarea corectă a apelor meteorice.

Activitatea de amenajare a obiectivului nu va trebui să producă modificări ale echilibrului   
ecologic din perimetru.

**III. NIVELUL MINIM AL REDEVEŢEI**

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, prețul minim al concesiunii fiind de 2877 lei/lot/an.

Limita minimă a prețului concesiunii a fost stabilită astfel încât să asigure recuperarea în   
20 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piață.

Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie   
organizată, conform legislației în vigoare.

Nivelul redevenței care se adjudecă în urma licitației publice se prevede în contractul de   
concesiune, iar modalitatea de plată va fi stabilită în contract.

Redevența se plătește trimestrial, începând cu data predării terenului.

Modul de achitare a prețului și penalitățile pentru nerespectarea obligațiilor de plata se vor   
stabili prin contract.

Redevența se va indexa anual cu indicele inflației.

**IV. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE   
CONCESIUNE ŞI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII**

Legislația aplicată:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) din OUG 57/2019privind Codul administrativ,   
cu modificările și completările ulterioare, contractul de concesiune pentru imobil situat în str. Aeroportului se face prin licitație publică.

Potrivit art. 362 alin (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: ”Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

Procedura asigură:

a) transparența - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la   
aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică,   
a criteriilor de atribuire a contractului;

c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie   
necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de   
naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului, cu respectarea condițiilor   
prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

1. **DURATA CONCESIUNII**

Lotul de teren de 1214 mp se concesionează pentru o durata de 25 de ani.

Potrivit art. 17 din Legea nr. 50/1991republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare *”Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului (...) local, astfel încât să asigure recuperarea în* 25 *de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”*

Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, aprobat prin hotărârea consiliului local, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

**VI. INVESTIŢII NECESARE PENTRU REALIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA OBIECTIVELOR**

Investițiile se vor realiza cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare.

În vederea exploatării eficiente și profitabile a suprafeței de 1214 mp se impune realizarea unei investiții ce presupune construirea unei anexe gospodărești (adăpost animale și depozit furaje).

Investiția se va realiza conform proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de   
construire, în termenul de valabilitate al autorizației de construire eliberată de Primăria municipiului   
Câmpulung Moldovenesc.

Construcția propusă va respecta aliniamentul specific zonei și distanțele minime față de   
vecinătăți.

Accesul în incintă se va realiza din str. Aeroportului.

Regimul de înălțime al construcției propuse se va stabili și prin autorizația de construire emisă în condițiile legii și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Se va respecta limitele suprafeței de teren concesionat, fără să afecteze vecinătățile.

Asigurare accese: se va asigura accesul pietonal și carosabil pentru clădiri. Se vor asigura   
posibilități de acces mijloace de intervenție.

Condiții de echipare edilitară: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice:   
alimentare cu apă potabila, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie; se interzice dispunerea   
antene lor TV -satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV, de telefonie si internet; se interzice amplasarea vizibila a aparatelor de aer condiționat pe fațadele   
principale; amenajările exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor   
meteorice în rețeaua de canalizare.

În zona amplasamentului studiat există rețele electrice. Rețeaua de alimentare cu apă este la strada I. Slavici. Sistemul de canalizare este prevăzută într-un proiect gestionat de ACET SA și va fi executat.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației   
publice locale dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are   
capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să   
construiască noi rețele.

Având în vedere cele de mai sus, se vor prezenta documente din care să rezulte că investitorii   
interesați vor asigura realizarea lucrărilor de echipare edilitară aferente, pe cheltuială proprie.

Pentru lucrările de echipare edilitară: lucrările vor fi începute numai după aprovizionarea cu   
toate materialele necesare. Lucrările vor fi semnalizate corespunzător, atât pe timp de zi, cât și noapte.

Nu va fi stânjenită circulația auto și pietonală în zonă în timpul execuției lucrărilor.

Se vor respecta toate normele în vigoare cu privire la PSI, sănătatea populației și protecția   
mediului.

Se va asigura o sistematizare pe verticală corespunzătoare.

Deșeurile se vor depozita temporar în pubele etanș amplasate într-un spațiu special amenajat,   
de unde se vor ridica pe baza de contract cu unitățile de specialitate.

La terminarea lucrărilor de execuție pe terenul rămas liber se vor planta arbori și arbuști   
ornamentali.

Finanțarea se va face de către beneficiarii investiției.

Durata de execuție a construcției va fi stabilită în autorizația de construire, conform Legii nr. 50/1991*,* republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Termenul de execuție a lucrărilor de construcții, va fi de maxim 1 an de la data semnării   
contractului de concesiune.

Concesionarul trebuie sa solicite emiterea certificatul de urbanism în termen de maxim 60 de zile de la semnarea contractului, iar autorizația de construire în termen de maxim 10 luni de la   
data semnării contractului de concesiune.

**VII. AVIZE**

Referitor la avizele prevăzute de OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Întrucât terenul supus concesiunii nu este în interiorul unei arii protejate, nu este necesară   
obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate. Investițiile se supun   
legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a   
obține avizul/acordul de mediu, la obținerea autorizației de construire.

De asemenea, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale (ANRSPS),   
prin adresa 256PS/25.01.2024, în aplicarea prevederilor OUG nr. 57/2019, a comunicat că obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

**VIII. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE   
CONCESIONARE**

În conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, preconizăm că încheierea procedurilor de concesionare a imobilului situate în str. Aeroportului, este în aprox. 90 zile de la data aprobării hotărârii, publicarea anunțului de organizare a licitației.

**DIRECȚIA TEHNICĂ ȘI URBANISM**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Director executiv adjunct,  Istrate Luminița | Șef serviciu patrimoniu,  Niță Luminița | | Compartiment administrare domeniul public și privat  Nuțescu Elvira |
| Preşedinte de ședință, | | Secretar general municipiu,  Erhan Rodica | |