



STUDIU DE OPORTUNITATE

aprobarea concesiunii, prin licitație publică, a terenului situat în intravilan comunei Ilva Mică, în suprafață de 500 mp, proprietate privată a comunei Ilva Mică, identificat în C.F. 25766 nr. cad. 25766, în vederea realizării unor investiții de interes local

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus spre concesiune, prin licitație publică, este în suprafață de 500 mp, fiind situat administrativ pe teritoriul comunei Ilva Mică, categoria de folosință „curți, construcții”, iar concesiunea are drept scop realizarea de investiții de interes local având ca obiect activități economice.

Prin Hotărârea Consiliului local nr. 52/13.10.2015, terenul în suprafață de 1280 mp a fost dezlipit în 2 loturi: un lot în suprafață de 780 mp și celălalt în suprafață de 500 mp.

Suprafața de 500 mp se află în intravilanul comunei, este înscris în CF nr. 25766 și identificat prin nr. cad. 25766, conform planului de amplasament.

Imobilul se află în proprietatea privată a comunei, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, este liber de sarcini și poate fi folosit în scopul obținerii de venituri la bugetul local, prin realizarea de investiții de interes local.

Prin concesiunea acestui teren se dorește dezvoltarea activităților economice.

2. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ ACORDAREA CONCESIUNII

2.1 Motivele de ordin economic

Un motiv de ordin economic îl constituie exploatarea la cote superioare a unui teren care este încadrat la categoria de folosință „curți, construcții”. Terenul concesiionat va fi utilizat doar în scopul realizării de investiții de interes local având ca obiect activități economice, necesare locuitorilor din comuna Ilva Mică.

Concesionarea terenului constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul comunei. Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local al comunei Ilva Mică.

În concluzie, prin concesionarea terenului se vor atrage fonduri suplimentare la bugetul comunei Ilva Mică, prin încasarea redevenței în urma concesionării terenului, impozit pe construcții, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților ce se vor desfășura.

2.2 Financiar

Nivelul minim al redevenței va fi stabilit în baza raportului de evaluare, întocmit prin grija concedentului.

Redevența cuvenită va fi în funcție de valoarea stabilită la data licitației.

Redevența se face venit la bugetul local.

2.3 Social

În contextul recesiunii economice, concesionarea pare a fi cea mai bună formă pentru stimularea sectorului privat, care tinde să creeze noi locuri de muncă pentru locuitorii comunei și constituie un avantaj pentru beneficiarii serviciilor.

Prin materializarea acestui obiectiv vor avea de câștigat atât locuitorii din Ilva Mică prin asigurarea de servicii, bugetul local prin sumele încasate ca redevență și taxe și nu în ultimul rând concedentul.

2.4 Mediu

Concesionarul este obligat să ia, pe tot parcursul concesionării, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul urbanistic local.

În cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

3. DESCRIEREA IMOBILULUI

- suprafață: 500 mp;
- amplasare: terenul se învecinează cu:
 - la nord – râul Someșul Mare
 - la sud – drum
 - la vest – S.C Frasinul International SRL
 - la est – teren proprietate privată a comunei Ilva Mică
- caracteristici teren:
 - categoria terenului: curți, construcții;

- terenul este împrejmuit cu gard de plasă și țărugi de lemn;
- fără utilități;
- formă regulată;
- terenul este liber de construcții.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al licitației va fi stabilit în baza raportului de evaluare. Evaluarea se va efectua ținând cont de amplasamentul terenului față de zona localității, de suprafața utilă a acestuia și de îmbunătățirile existente.

La stabilirea limitei minime a prețului concesiunii se va avea în vedere și recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.

Redevența stabilită în urma licitației organizate se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de concesiune.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

În vederea atribuirii terenului și pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal a tuturor solicitanților, este necesară organizarea unei licitații publice.

Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă.

Conținutul contractului de concesiune este prezentat în anexa nr. 3 la hotărâre.

Contractul de concesiune va fi încheiat după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației.

Contractul de concesiune va conține drepturile și obligațiile celor două părți.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar concedentul va relua procedura de licitație publică, de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

Contract de concesiune încetează prin :

1. *Înțelegerea părților*, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței și a altor obligații izvorâte din contract.

2. *La expirarea duratei* stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia.

3. *Răscumpărarea concesiunii* de către concedent, prin hotărâre a acestuia, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, întocmindu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație nu se percep daune.

Rezilierea contractului intervine:

a) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri (calculate la nivelul profitului mediu realizat în anii precedenți) în sarcina concedentului.

4. *Renunțare la concesiune din partea concesionarului*, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilități obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent); în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

5. Schimbarea destinației obiectului concesiunii după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune.

6. Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

6. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 20 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din perioada inițială.

7. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de concesionare este de 45 zile de la depunerea documentației de concesionare.