ROMÂNIA - JUDEȚUL HARGHITA
PRIMĂRIA COMUNEI LĂZAREA
Nr. 3755
din data 16. luna 07 anul 2021
Anexa .....

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitatie publică, a terenului în suprafață de 2000 mp, situat în intravilanul Comunei Lăzarea, Judetul Harghita, ce aparține domeniului proprietate publică a Comunei Lăzarea

Elaborat de SC MEKANOGRAF SRL Miercurea Ciuc

Solicitant : Comuna Lăzarea

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitatie publică, a terenului în suprafață de 2000 mp, situat în intravilanul Comunei Lăzarea, Judetul Harghita, ce aparține domeniului proprietate publicăa Comunei Lăzarea

CAPITOLUL I– DESCRIEREA BUNULUI

1.1. - Imobilul ce urmează a fi concesionat îl constituie terenul în suprafață de2000 mp, situat în intravilanul Comunei Lăzarea, Județul Harghita, ce aparține domeniului public al Comunei Lăzarea,înscris în Cartea Funciară cu nr. cadastral 50194, identificat prin planul de amplasament și delimitare a imobilului, anexat. În vederea realizării obiectivului de investiții: "UNITATE DE PRELUCRAREA ȘI CONSERVAREA FRUCTELOR ȘI LEGUMELOR"în intravilanul Comunei Lăzarea, Judetul Harghita,

1.2. - Terenul în suprafață de 2000 mp, identificat potrivit pct. l. 1., situat în intravilanul Comunei Lăzarea, Județul Harghita, ce aparține domeniului public al Comunei Lăzarea, este teren viran, utilizat până în prezent de Asociația Agricolă Bastionul Lăzarea

CAPITOLUL II — JUSTIFICAREA CONCESIONĂRII TERENULUI

2.1. - Interesul autorităților locale de a administra eficient terenul in suprafată de 2000 mp, situat în intravilanul Comunei Lăzarea, Județul Harghita, ce aparține domeniului public al Comunei Lăzarea,, în vederea realizării obiectivului de investitii: "UNITATE DE PRELUCRAREA ȘI CONSERVAREA FRUCTELOR ȘI LEGUMELOR"în intravilanul Comunei Lăzarea, Judetul Harghita.

2.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii, în vederea realizării obiectivului de investitii: " realizarea și punerea în funcțiune a investiției "UNITATE DE PRELUCRAREA ȘI CONSERVAREA FRUCTELOR ȘI LEGUMELOR"în intravilanul Comunei Lăzarea. Scopul concesiunii terenului îl reprezintă îmbunătățirea valorificării terenului în conformitate cu potentialul acestuia, precum și stimularea dezvoltării economice locale, prin atragerea unor investitii care sa genereze noi locuri de muncă, directe și indirecte, în comuna Lăzarea, cât și în împrejurimi.

Prin concesionarea terenului, Consiliul local urmează să obțină pe o perioada îndelungată venituri suplimentare, reprezentate de redeventa incasată pe baza concesiunii. Din punct de vedere social, atragerea unui investitor in zona comunei Lăzarea prezinta numeroase

avantaje, cum ar fi îmbiunătățirea infrastructurii locale prin crearea de noi locuri de muncă și stimularea unor proiecte ale comunității locale(înființare de plantații de fructe și legume).

2.2.1. - Aspecte de ordin economic - impactul economic general de promovarea imaginii zonei și implicit a comunei precum și atragerea capitalului privat în actiuni ce vizează oferirea cetățenilor a unor servicii .

2.2.2. - Aspecte dc ordin social: - crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât si după finalizarea investiției, când se estimează ca aceasta și genereze un număr de locuri de muncă.

2.2.3. - Aspecte de ordin financiar: - din punct de vedere financiar, obiectivul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Lăzarea si la bugctul de stal prin incasarea de sume reprezentand :

- redevența aferentă terenului concesionat ca preț al concesiumi;

- pentru eliberareaAutorizației de construire;

- impozite și taxe locale: impozitul si taxele pe teren si construcții, după finalizarea investiției taxa instituită pe terenul concesionat;

- venituri ale comunității locale din T. V.A.-ul încasat de la bugentul de stat.

2.3. Scopul concesiunii. Investitiile ce urmează să fie realizate de către concesionar

2.3.1. Scopul concesiunii terenului îl reprezintă imbunătățirea valorificării terenului în conformitate cu potentialul acestuia, precum și stimularea dezvoltării economice locale, prin atragerea unor investiții care să genereze noi locuri de muncă, directe și indirecte, în comunaLăzarea și în imprejurimi.

2.3.2. Prin concesionarea terenului, Consiliul local urmează să obțină pe o perioadă îndelungată venituri suplimentare considerabile reprezentate de redeventă încasată în baza concesiunii.

2.3.3. Concesionarul ajudecatar al licitatiei, va solicita toate autorizatiile necesare realizării investitiilor in termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiunii și va finaliza lucrarile primei etape a investitiei în termen de 24luni de la data încheierii contractului de concesiune. Situațiile de forța majoră, caz fortuit și imposibilitățile obiectiva de executare a lucrarilor ce tin de investitie (inghet, grindină, zăpadă, furtuni puternice, etc) vor prelungi corespunzător aceste termen.

2.3.4. La proiectarea constructiilor sau la amenajărilor speciale se vor respecta documentațiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ), prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de constructie cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie în parte (de exemplu: autorizațiile de functionare din domeniul energetic, ISU, mediu, domeniul DSP, etc).

CAPITOLUL III - INVESTITII

3.1. - Concesionarul va realiza pe terenul în suprafață de 2000 mp, situat în intravilanul Comunei Lăzarea, Județul Harghita, ce aparține domeniului public al Comunei Lăzarea, in vederea realizării obiectivului de investitii: "UNITATE DE PRELUCRAREA ȘI CONSERVAREA FRUCTELOR ȘI LEGUMELOR"în intravilanul Comunei Lăzarea, Judetul Harghita.

3.2. - Realizarea obiectivului de investiții se va face pe baza unui proiect legal avizat și a autorizației de construire emisă de compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Comunei Lăzarea, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările si completările ulterioare.

3.3. - Amplasarea în teren a obiectivului de investiții precum căile de acces la obiectiv, vor fi proiectate și realizate astfel încât să se asigure circulatia in zonă conform prevederilor legale incidente.

3.4. - Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului. Sarcinile privind protecția mediului cad în sarcina concesionarului.

3.5. - Obiectivul de investiții se va realiza respectând prevederile Planului Urbanistic General al comunei Studina si a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona în care este situat terenul. Clădirea proiectată se va încadra în anturajul architectonic existent: Castelul Lazar

CAPITOLUL IV — PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

4.1. - Procedura utilizată pentru concesionarea terenului este licitatia publică deschisă cu depunerea de oferte în plic închis.

4.2. - Procedura de concesionarc a terenului prin licitatie publică, se justifică potrivit următoarelor reglementări legale: • dispozitiile art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu dispozitiile alin. 6 lit. a) din O.U.G- nr. 57/2019 privind Codul Administrativ conform cărora:

Consilliile locale administrează domeniul public privat al unitațilorr administrativ-tentoriale și hotărăsc darea în administrare, concesionarea, închirierea sau în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii • dispozitiile art. 297 din O U.C. n.r. 57/2019 privind Codul administrativ, cu privire la Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică potrivit căruia : "Autoritățile prevăzute la art. 287 decid în conditiile legii cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv darea în admmistrare; b) concesionarea; c) închirierea; • dispozițiilor art. 312 din O U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cărora "(l)Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației. . • dispozitiilc art. 866 din Noul cod civil, cu privire la drepturilc reale corespunzătoare proprietății publice potrivit căruia: "Drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt: dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titltul gratuit coroborate cu a dispozitiile art. 871 alin. 3, privind continutul dreptului de

concesiune potrivit căruia: "Procedura de precum si incheierea, executarea fie încetarea contractului

4.3. - Desfășurarea licitației publice deschise, se organizează în conformitate cu prevederilc O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul juridic al contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007.

CAPITOLUL V. – REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONĂR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

15.1. La încetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

5.2. Bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului. Se consideră bun de retur terenul concesionat.

5.3. Bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit în măsura în care concesionarul nu își manifestă intenția de a le lua (ex: prin demontarea de părți a clădirilor și ridicare materialelor) sunt bunuri de preluare, investițiile immobile realizate de către concesionar pe teren.

5.4. Bunuri proprii: rămân în proprietatea concesionarului, concedentul neavând niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile- obiecte de inventar care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL VI. – DURATA CONCESIUNII

Conform dispozițiilor art. 306 alin. I din OU.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ: conform cărora: "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui, colaborate cu prevederile alin. (3). potrivit cărora "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția că durata însumată să nu depășească 49 de ani, se stabilește că durata concesiunii să fie de 49 de ani începând cu data semnării contractului de concesiune a terenului în suprafață 2000 mp, situat în intravilanul Comunei Lăzarea, Județul Harghita, ce aparține domeniului public al Comunei Lăzarea

CAPITOLUL VII . OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1 Obligatiile partilor sunt cele mentionate în prezentul studiu, și contractual de concesiune ce se va perfecta în urma atribuirii terenului în suprafață 2000 mp, situat în intravilanul Comunei Lăzarea, Județul Harghita, ce aparține domeniului public al Comunei Lăzarea. Încetarea contractului de concesiune are loc în condițiile stipulate în OU 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cât și prevederile OU 57/2019 Cod administrativ.

7.2. Prin prezentul studiu se subliniază obligația principal a concesionarului de a asigura exploatarea terenului concesionat în regim de continuitate și permanentă, precum și interdicția acestuia de a subconcesiona terenul concesionat.

7.3. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune să depuna cu titlu de garanție, o suma fixă reprezentand nivelul unei redevente din suma obligației de plată către concendent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din aceasta sumă sunt reținute, daca este cazul , penalitățile și alte sume datorate concendentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

CAPITOLUL VIII. INCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Contractul de concesionare încetează astfel:

(1) La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în masură în care parțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

(2) În cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumatibile, fapt ce determina, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

(3) În cazul în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent;

(4) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

(5) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

(6) Neplata redeventei în termen de 60 zile de la data scadentei termenului de plată ;

(7) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se deruleaza în condițiile stabilite initial.

(8) În situația prevazută la pct VII alin. 3, concedentul va notifica de îndată intentia de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masură, cu notificarea prealabilă de 30 de zile, fără acordarea de despăgubiri.

(9) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cazui raza teritorială se află sediul concedentului să se pronunte cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(10) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situatiilor prevazute la alin. (8).

(11) Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(12) Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune în situatia prevazută la alin. 3 se efectuează în baza actului de denuntare unilaterală sau în baza hotărârii judecatoresti definitive, în situatia prevazuta la alin. 4 în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevazută la alin. 2, în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

(13) Prin acordul de voință al părților; (14) Instrăinarea bunul concesionat fără acordarea de despăgubiri.

15)Dacă concesionarul intră în stare de faliment, dizolvare sau reorganizare;

Întocmit:

Ing. Páll Árpád