

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitatie publica a bunurilor imobile— terenuri extravilane, categoria de folosinta pasuni, aflate in proprietatea privata a comunei Voineasa, judetul Olt

OBIECTIVELE STUDIULUI

- 1.Descrierea bunului ce urmeaza a fi concesionat
- 2.Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica concesionarea
- 3.Nivelul minim al redeventei
- 4.Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune
- 5.Durata estimativa a concesionarii
- 6.Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

1.Descrierea si identificarea bunului ce urmeaza a fi concesionat;

Bunurile care sunt prevazute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatare in vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale si produse pot face obiectul concesionarii.

Consiliul Local Voineasa are, la aceasta data, in domeniul privat al comunei bunurile -terenuri extravilane neimprejmuite, categoria de folosinta pasuni, in suprafata de 39,7045 Ha, (397.045mp).

Bunuri imobile-terenuri extravilane, categoria de folosinta pasuni, situate in satul Voineasa, comuna Voineasa, judetul Olt:

-teren extravilan (categoria de folosinta:pasune) cu suprafata de 151.888 mp. (15,1888 ha), situat in comuna Voineasa, sat Racovita, tarlauh 9, parcela 2, Cartea Funciara nr.51031 Voineasa;

- teren extravilan (categoria de folosinta:pasune) cu suprafata de 10.373 mp (1,0373 ha), situat in comuna Voineasa, sat Racovita, tarlauh 11/3, parcela 3, Cartea Funciara nr.51041 Voineasa;

-teren extravilan (categoria de folosinta:pasune) cu suprafata de 17.476 mp (1,7476 ha), situat in comuna Voineasa, sat Racovita, tarlauh 11, parcela 9, Cartea Funciara nr.51037 Voineasa;

-teren extravilan (categoria de folosinta:pasune) cu suprafata de 19.741 mp (1,9741 ha), situat in comuna Voineasa, sat Racovita, tarlauh 4/1, parcela 1/2, Cartea Funciara nr.50957 Voineasa;

-teren extravilan (categoria de folosinta:pasune) cu suprafata de 36.245 mp (3,6245 ha), situat in comuna Voineasa, sat Racovita, tarlauh 4/1, parcela 9/1, Cartea Funciara nr.50953 Voineasa;

-teren extravilan (categoria de folosinta:pasune) cu suprafata de 41.840 mp (4.184 ha), situat in comuna Voineasa, sat Racovita, tarlauh 4/1, parcela 1, Cartea Funciara nr.50955 Voineasa;

Bunurile imobile,, terenuri extravilane,, pe care UAT Comuna Voineasa impreuna cu Consiliul Local al comunei Voineasa intentioneaza sa le concesioneze prin organizarea unei proceduri de licitatie publica, sunt situate pe teritoriul administrativ al UAT Voineasa .

Prin concesionarea bunurilor-terenuri extravilane, primaria Comunei Voineasa urmareste ca investitia care se va realiza de catre castigatorul licitatiei publice, respectiv „Lucrari de Impadurire,, , sa fie in deplina concordanta cu strategia de dezvoltare socio-economica a comunei Voineasa.

Terenurile propuse pentru concesiune, in prezent, nu-si mai gasesc o utilitate pentru comuna. Terenurile sunt libere de sarcini.

Pentru fiecare suprafata de teren, proprietate privata a UAT Voineasa, judetul Olt, ce face obiectul concesiunii, Administratia Nationala a rezervelor de Stat si Probleme Speciale a emis avizele potrivit carora, in conformitate cu prevederile art.108 lit.b), art.308 alin.(4) lit.g) si art.362 alin.(1) si alin.(3) din OUG nr.57/2019 bunurile-terenuri extravilane, categoria de folosinta pasuni, **nu se incadreaza** in infrastructura sistemului national de aparare .

Pentru bunurile imobile-terenuri extravilane, categoria de folosinta pasuni, aflate in proprietatea privata a Comunei Voineasa, Judetul Olt-teren in suprafata de 27,7563 Ha, (277.563 mp) nu sunt conditii impuse de acordurile si conventiile internationale la care Romania este parte .

II.Motivele care justifica realizarea concesiunii de ordin:

2.1.Motivatia pentru componenta economica:

- ♦Administrarea eficienta a domeniului privat al comunei Voineasa pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- ♦Dezvoltarea agentilor economici, persoanelor fizice sau juridice, care vor adjudeca terenurile concesionate in urma licitatiei;
- ♦Dezvoltarea durabila a regiunii vizate
- ♦Obtinerea unor venituri sigure si constante la bugetul local, pe o perioada lunga din redeventa datorata de concesionar precum si din taxe si impozite;
- ♦Posibilitatea accesarii unor fonduri europene, nerambursabile, pentru dezvoltarea durabila a zonei.

2.2. Motivatia pentru componenta financiara:

Principalele avantaje ale concesionarii terenului sunt urmatoarele:

- ♦Concesionarea terenurilor disponibile, in conditiile legii, determina o sursa de venituri proprii pentru bugetul local al comunei Voineasa, prin plata redeventei anuale;
- ♦Totodata, viitorul concesionar va genera venituri primariei prin plata redeventei, impozitelor si taxelor locale respective, iar prin derularea activitatii, de crestere a potentialului economic al zonei;
- ♦Concesionarea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, in sarcina concesionarului(inclusiv cele de mediu);

2.3.Motivatia pentru componenta sociala;

♦ Creșterii potențialului economic al zonei, pentru a deservi populația din comuna Voineasa cât și din alte localități;

2.4. Motivatia pentru componenta de mediu;

Concesionarul va avea obligația prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- Prin soluțiile adoptate se va urmări asigurarea protecției mediului conform legislației în vigoare;
- Prin soluțiile adoptate se va ține cont de îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zona prin amenajare și întreținere.

III. Nivelul minim al redevenței;

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

Potrivit Raportului de evaluare înregistrat la primăria Voineasa cu nr.2307 din 25.06.2025, întocmit de către Diaconescu Ion Cornel- Cabinet individual de evaluări, în conformitate cu Standardele de Evaluare 2022 valoarea unitară de piață (1 Ha) este de 10.000 lei iar valoarea totală pentru suprafețele de teren propuse pentru concesiune este de 277.563 lei.

Redeventa minimă de la care porneste licitația, stabilită de primăria Voineasa conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - 27.756,30 lei/an, pentru toată suprafața de teren – 27,7563 Ha, (277.563 mp). În acest caz, valoarea imobilului rezultată în urma evaluării va fi recuperată într-un termen de 10 ani .

Concesionarul are obligația de a achita redeventa aferentă proprietății concesionate, iar sustragerea de la plată acestuia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune .

Redeventa se va indexa anual prin H.C.L. cu indicii inflației comunicat anual de INSS .

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

În conformitate cu prevederile art.312 alin.(1) coroborat cu art.362 alin.3 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare- Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii **LICITAȚIEI**.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de atribuire respectiv Caietul de sarcini.

Documentația de atribuire va cuprinde :

Cap. 1 -Informații generale privind concedentul;

Cap. 2 – Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;

Cap. 3 – Caietul de sarcini;

Cap. 4 – Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

Cap. 5 – Informații privind criteriul de atribuire și modul de lucru al comisiei de evaluare;

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

a) transparența – punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;

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

c) proporționalitatea – 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 de concesiune de bunuri proprietate privată, potrivit 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.

V. Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune, conform prevederilor legale nu poate depăși o perioadă de 49 de ani.

Contractul de concesiune a bunurilor-terenuri extravilane, va fi încheiat, în conformitate cu prevederile O.U.G.57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, pentru o durată de **49 ani**.

În măsura în care va fi necesar, pentru implementarea investiției, concesionarul-adjuțator al licitației va proceda la scoaterea din circuitul agricol al suprafețelor de teren care vor fi ocupate de lucrările de construcție, nu însă și suprafețele de teren care nu vor fi ocupate de astfel de lucrări. Concedentul va sprijini activ concesionarul, adjuțator, în vederea obținerii aprobării scoaterii terenului din circuitul agricol în termenul cel mai scurt posibil.

În măsura în care va fi necesar pentru scoaterea din circuitul agricol al suprafețelor menționate mai sus, concedentul va proceda în prealabil la dezlipirea suprafețelor care urmează a fi scoase din circuitul agricol, din terenul ce face obiectul concesiunii și la înscrierea lor în Cartea Funciara sub numere cadastrale separate.

Cesiunea contractului de concesiune sau subconcesionarea lui sunt interzise.

VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

6.1. Licitatia se va organiza și desfășura în termen de maxim 60 zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local de aprobare a studiului de oportunitate și a documentației de atribuire necesare desfășurării procedurii de licitație;

6.2. Procedura de concesionare se va realiza în max. 30 (treizeci) zile de la data publicării anunțului de participare;

6.3. Licitatia va avea loc in termen de **max. 3 zile** lucratoare de la data limita prevazuta pentru depunerea ofertelor la sediul Primariei Voineasa,

6.4. Ofertantul a carei oferta va fi declarata castigatoare va fi informat despre alegerea sa in termen de 3 zile lucratoare de la data licitatiei;

6.5. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică **numai** după împlinirea unui termen de **20 de zile** calendaristice de la data realizării comunicărilor., eventualele contestații fiind rezolvate anterior;

6.6. În urma primirii de către ofertanti a comunicărilor privind rezultatul procedurii , acestia au dreptul de a formula contestații într-un termen de maxim de 48 ore de la luarea la cunostinta astfel incat, solutionarea eventualelor contestatii sa se realizeze fara a depasi termenul de 20 zile, termen minimdupa care poate fi incheiat contractul de concesiune, potrivit art.319 ali.26 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare .

Avand in vedere cele expuse mai sus , propun spre aprobare Consiliul Local Voineasa, prezentul studiu de oportunitate privind concesionarea bunurilor imobile, terenuri extravilane, categoria de folosinta pasuni, in suprafata de 27,7563 Ha, (277.563 mp.) aflate in proprietatea privata a comunei Voineasa, judetul Olt .

Intocmit,

Consilier Achizitii Publice
Voinea Alina-Mihaela

[Redacted Signature]

PRIMAR

ANUTA LIVIU-LAURENTIU

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

SECRETAR GENERAL UAT
SANDU MARIA

[Redacted Signature]