Anexă la H.C.L Șelaru nr. 15/30.06.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND
DECIZIA DE CONCESIONARE

A UNEI SUPRAFEȚE DE 8659 MP AFLATĂ ÎN PROPRIETATEA PUBLICĂ ȘI PRIVATĂ A COMUNEI ȘELARU, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ ARABIL INTRAVILAN ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNOR CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE

DATE GENERALE

Prezentul document reprezintă Studiul de oportunitate privind decizia de concesionare a unei suprafete de teren cu destinatia conform PUG Aprobat IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, Subzone funcționale componente ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE, ZONA UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE, ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE, aflată in proprietatea publica și privată a Comunei Selaru, suprafata situata in intravilanul comunei, categoria de folosinta arabil, pentru exploatarea exclusiva a terenului agricol cu scopul desfășurării de activități economice cu character polivalent, incluzând activități agricole, de producție, depozitare, comerț.

Acest studiu urmeaza a fi aprobat de catre Consiliul Local al Comunei Selaru prin Hotarare de Consiliu Local.

Concedentul, Comuna Selaru, va solicita concesionarului ca exploatarea terenului ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate sa fie facuta exclusiv pentru exploatarea terenului agricol in vederea amenajării unor construcții și amenajări economice.

1.1. Scopul studiului

Studiul de oportunitate al deciziei de concesionare are drept scop sa justifice necesitatea si oportunitatea concesionarii unei suprafete de teren cu destinatia „Zona instituții publice și servicii", aflată in proprietatea publica și privată a Comunei Șelaru, situat in intravilanul comunei, in vederea amenajării unor construcții comerciale. Entitatea contractanta este Comuna Șelaru din judetul Dambovita - autoritate a administratiei publice locale, constituita la nivel local in vederea realizarii serviciilor publice de interes local.

Obligatia entitatii contractante de a elabora un studiu de oportunitate prin care sa se demonstreze necesitatea si oportunitatea realizarii concesionarii este prevazuta in ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019 privind codul administrativ.

Conform ORDONANTEI DE URGENTA nr. 57/2019 privind codul administrativ, care prevede la art. 302 urmatoarele: „Bunurile care sunt prevazute prin lege sau care prin natura lor pot fi expoatate in vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale si producte pot face obiectul concesiunii", rezulta ca sunt indeplinite conditiile de concesionare cu privire la suprafata de teren ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate.

Obiectul concesiunii il reprezinta terenul in suprafata de 8659 mp compusă din:

1. Terenul in suprafata de 7778 mp, identificat prin extras de carte funciara nr. 74375/CAD 74375 aparține domeniului privat al Comunei Șelaru, conform inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat aprobat prin HCL nr.29/31.08.2009 inregistrat la poziția nr.4;

2. Terenul in suprafata de 881 mp, identificat prin extras de carte funciara nr.76085/cad 76085 aparține domeniului public al Comunei Șelaru, conform inventarului bunurilor care aparțin domeniului public, Anexa nr.4, inregistrat la pozitia 25.

Aceasta parcela de teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, depusa in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Acest proiect valorifica suprafata de 8659 mp in beneficiul dezvoltarii acestei zone cu scopul de a atrage investitori și a atrage venituri suplimentare la bugetul local al comunei. Intrucat aceste

parcele sunt neutilizate in vederea promovarii de investitii este oportun ca acest teren sa fie valorificat prin concesionarea lui.

Initiativa concesionarii are ca obiect principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punc de vedere al concedentului comuna Selaru cat si al concesionarului.

Din punct de vedere al autoritatii publice locale, identificam două componente majore care justifica initierea procedurii de concesionare a terenului si anume aspecte de ordin financiar si social.

Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea redeventei aferente terenului concesionat si venituri ale comunitatii locale din TVA incasat de la bugetul de stat. Mai mult concesionarul va acoperi in intregime costurile ridicate cu intretinerea si curatarea terenului si va suporta pe toata durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezinta sarcina fiscala a concesionarului, in conditii similar impozitului pe teren, conform Codului Fiscal.

Motivatia pentru componenta de mediu - concesionarul va avea obligatia prin contractul de concesiune sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu astfel incat impactul de mediu sa fie la limita minima.

În vederea atribuirii contractului de concesiune, consideram necesar parcurgereaa trei etape distincte:

- Etapa de planificare, fundamentare si pregatire;
- Etapa de organizare si derulare a procedurii si atribuirea contractului de concesiune;
- Etapa postatribuire a contractului de concesiune, respective executarea si monitorizarea implementarii acestuia.

Prezentul studiu se concretizeaza prin analiza unor elemente relevante in care se include aspectele generale, fezabilitatea tehnica, fezabilitatea economica si financiara, aspect de mediu, aspecte sociale si aspecte institutionale ale obiectivului in cauza.

Studiul de oportunitate a deciziei de concesionare va cuprinde o analiză care să permită definirea şi cuantificarea în termeni economici şi financiari a riscurilor de proiect, luând în considerare, totodată, şi variantele identificate de repartiţie a riscurilor între părţile viitorului contract de concesiune, precum şi analiza privind încadrarea contractului în categoria celor de concesiune.

In conformitate cu prevederile *art 308 alin. 4 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019 privind codul administrativ,* prezentul studiu de oportunitate cuprinde cel putin urmatoarele:

a. descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
b. motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
c. nivelul minim al redevenţei;
d. procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică şi justificarea alegerii procedurii;
e. durata estimată a concesiunii;
f. termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;
g. avizul obligatoriu al Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale şi al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare, după caz;
h. avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorităţii teritoriale pentru protecţia mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

1.2. Procesul de luare a deciziilor

Conform *art. 309 alin. 5 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019 privind codul administrativ*, prezentul studiu de oportunitate se va aproba de catre concedent, Comuna Selaru, prin Hotarare de Consiliu Local, iar aceste doua documente (studiul de oportunitate cat si Hotararea de Consiliu Local de aprobare a studiului de oportunitate) vor sta la baza deciziei de concesionare.

Conform art. 317 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019 privind codul administrativ, la nivelul autoritatii contractante se va constitui o comisie compusa dintr - un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 si care va avea ca responsabilitate evaluarea ofertelor depuse in cadrul procedurii de concesiune.

Autoritatea Contractantă/concedentul va numi membrii comisiei, aleși din cadrul specialiștilor proprii.

1.3. Structura si continutul studiului

Structura studiului de oportunitate privind concesionarea unei suprafete de teren cu destinatia „Zona instituții publice și servicii", aflat in proprietatea publică și privată a Comunei Selaru si situat in intravilanul comunei pentru exploatarea exclusiva a terenului in vederea amenajării unor construcții și amenajări economice, este determinata de prevederile legale din *art 308 alin 4 din ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019 privind codul administrativ,* prezentul studiu de oportunitate cuprinde cel putin urmatoarele:

a. descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
b. motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
c. nivelul minim al redevenţei;
d. procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică şi justificarea alegerii procedurii;
e. durata estimată a concesiunii;
f. termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;
g. avizul obligatoriu al Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale şi al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare, după caz;
h. avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorităţii teritoriale pentru protecţia mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

1.4. Cadru legislativ

- ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019 privind codul administrativ;
- Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- LEGEA nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificarile și completările ulterioare;
- LEGEA nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Prezentul Studiu de Fundamentare este realizat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în principal în actele normative enumerate mai sus.

1. ASPECTE GENERALE

2.1. Organizarea, administrarea si exploatarea terenului agricol din intravilanul comunei Selaru

Reglementarea proprietatii:

Terenul proprietate publică și privată a comunei Selaru, in suprafata de 8659 mp este situat in intravilanul comunei Selaru, T52, și este compusă din:

- Terenul in suprafata de 7778 mp, identificat prin extras de carte funciara nr. 74375/CAD 74375 aparține domeniului privat al Comunei Șelaru, conform inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat aprobat prin HCL nr.29/31.08.2009 inregistrat la poziția nr.4;

- Terenul in suprafata de 881 mp, identificat prin extras de carte funciara nr.76085/cad 76085 aparține domeniului public al Comunei Șelaru, conform inventarului bunurilor care aparțin domeniului public, Anexa nr.4, inregistrat la pozitia 25.

Detinatorul legal al terenului in suprafata de 8659 mp este comuna Șelaru, persoana juridica de drept public, titular a codului de inregistrare fiscal nr. 4532515, cu sediul in sat Șelaru, Comuna Selaru, judetul Dambovita.

2.2. Obiectul studiului de oportunitate

Obiectul prezentului sudiu de oportunitate este reprezentat de analizarea necesitatii si oportunitatii de concesionarea unei suprafete de teren cu destinația conform PUG Aprobat IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, Subzone funcționale componente ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE, ZONA UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE, ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE, aflată in proprietatea publica și privată a Comunei Selaru, suprafata situata in intravilanul comunei, categoria de folosinta arabil, pentru exploatarea exclusiva a terenului agricol cu scopul desfășurării de activități economice cu caracter polivalent, incluzând activități agricole, de producție, depozitare, comerț.

Concedentul, Comuna Selaru, solicita concesionarului ca exploatarea terenului ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate sa fie facuta pentru exploatarea exclusiva a terenului in vederea amenajării unor construcții și amenajări economice.

2.3. Descrierea bunului ce urmeaza a fi concesionat

Terenul în suprafață de 8659 mp este situat în intravilanul satului Șelaru, comuna Șelaru, județul Dâmbovița.

Avand in vedere cele prezentate anterior, in conformitate cu art. 312 alin. 1 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ care prevede : ***„ Concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii de licitatie “,*** comuna Selaru va aplica procedura de licitatie publica deschisa pentru concesionarea terenului in suprafata de 8659 mp, proprietate publică și privată situat in intravilanul localitatii, compus din terenul in suprafata de 881 mp, carte funciara nr. 76085 și terenul in suprafata de 7778 mp, carte funciara nr. 74375. S-a optat pentru o astfel de procedura pentru a se asigura transparenta activitatii si pentru a respecta principiul egalitatii de sanse privind accesul tuturor celor interesati.

Concesionarul va avea posibilitatea de a realiza investitiile necesare pentru asigurarea functionalitatii suprafetei de teren concesionata, de a exploata in vederea culegerii de fructe, de a efectua lucrari de intretinere.

Concedentul, Comuna Selaru, solicita concesionarului ca exploatarea terenului ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate sa fie facuta exclusiv pentru exploatarea terenului agricol in vederea amenajării unor construcții și amenajări economice.

2. JUSTIFICAREA CONCESIONARII

3.1. Motivatia concesionarii

Acest proiect valorifica suprafata de 8659 mp in beneficiul dezvoltarii acestei zone cu scopul de a atrage venituri suplimentare la bugetul local al comunei. Intrucat aceste parcele sunt neutilizate in vederea promovarii de investitii este oportun ca acest teren sa fie valorificat prin concesionarea lui.

Initiativa concesionarii are ca obiect principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punc de vedere al concedentului comuna Selaru cat si al concesionarului.

Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea redeventei aferente terenului concesionat si venituri ale comunitatii locale din TVA incasat de la bugetul de stat. Mai mult concesionarul va acoperi in intregime costurile ridicate cu intretinerea si curatarea terenului si va suporta pe toata durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezinta sarcina fiscala a concesionarului, in conditii similar impozitului pe teren, conform Codului Fiscal.

Motivatia pentru componenta de mediu - concesionarul va avea obligatia prin contrtactul de concesiune sa respecte legislatia in vigoare pe probleme de mediu astfel incat impactul de mediu sa fie la limita minima.

Motivatia din punct de vedere al aspectelor de mediu care a condus reprezentantii comunei Selaru la decizia de a demara procedura de concesionare a unor suprafete de teren este legata de faptul ca operatorul concesionar va avea obligatia, prin contractul de concesiune, sa respecte toata legislatia in vigoare pe problemele de mediu. Contractul va transfera responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului printre care unele dintre cele mai importante sunt, fara ca acestea sa fie limitative:

- Luarea tuturor masurilor pentru diminuarea si evitarea poluarii solului si a apei subterane, cu efecte asupra sanatatii populatiei;
- Prin solutiile adoptate se va urmari asigurarea protectiei mediului conform legislatiei in vigoare;
- Amplasarea pe teren ca si accesele vor fi proiectate astfel incat sa asigure fluenta in zona;
- Prin solutiile adoptate se va tine cont de imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajare si intretinere;
- Asigurarea masurilor de prevenire a poluarilor accidentale ale solului si a apelor subterane si de suprafata;
- Utilizarea durabila si eficienta a resurselor naturale din zona.

Principalele avantaje financiare ale concesionarii terenului sunt urmatoarele:

- Concesionarul va achita autoritatii, in contravaloarea terenului concesionat, o redeventa anuala stabilita prin contract;
- Concesiunea trece intraga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, in sarcina concesionarului (inclusive cele de mediu);

- Concesionarea terenului determina o sursa de venituri proprii pentru bugetul consiliului local;
- Viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local prin plata impozitelor si taxelor locale respective.

3. IDENTIFICAREA SI DESCRIEREA RISCURILOR

Riscul poate fi definit ca fiind incertitudinea veniturilor, cheltuielilor si a planificarii in timp a concesionarii. Cea mai frecvent utilizata metodologie de identificare a riscurilor este Matricea riscurilor. Aceasta este prezentata ca o enumerare a tuturor riscurilor posibile aferente concesionarii.

In ceea ce priveste alocarea riscurilor, pentru fiecare risc s-a stabilit daca va fi retinut de catre concedent, va fi alocat concesionarului sau va fi impartit intre ambele parti.

La alocarea riscurilor a fost aplicata ca regula generala aceea ca riscul trebuie suportat de catre partea care il poate atenua in cea mai mare masura si/sau care poate controla cel mai bine consecintele. Astfel, fiecare parte isi va asuma riscuri pe care va fi in masura sa le gestioneze. Alocarea riscurilor propusa nu este static. Este posibil ca, pe parcursul derularii procedurii de atribuire a contractului de concesionare, matricea sa fie actualizata ca urmare a negocierilor cu ofertantii.

Astfel:

MODUL DE ALOCARE A RISCURILOR

Nr	Denumirea riscului	Descrierea riscului	Alocare			Managementul riscului
			Concedent	Concesionar	Comun	
1	Riscuri induse de folosinta terenurilor invecinate	Pe durata concesiunii folosinta terenurilor invecinate poate suferi modificari care pot genera un impact negativ asupra prezentei concesiuni	x			Autoritatea concedenta se va asigura ca lucrarile de infrastructura si planuri urbanistice si de amenajare a teritoriului care vor fi promovate in zona de interes nu vor aduce atingeri bunei exploatari
2	Asigurarea cu utilitati – exploatare neconforma	Exploatare neconforma datorita operarii		x		Concesionarul va respecta regulamentul de exploatare si functionare si sa asigure resursele finnaciare pentru cheltuielile operationale
3	Asigurarea cu utilitati – modificarea conditiilor de calitate	Exploatare neconforma datorita operarii		x		Concesionarul trebuie sa asigure resursele necesare pentru rezolvarea rapida a soliictarii autoritatii
4	Fenomene meteo extreme – inundarea amplasamentelor	In cazul unor ploi torentiale poate avea loc inundarea amplasamentelor, ducand la sistarea activitatii		x		Concesionarul trebuie sa intervina asigurand toate categoriile de resurse pentru rezolvarea operativa a problemei. Interventia poate depasi perimetrul strict al amplasamentului, daca situatia o cere. Nu poate fi utilizata garantia constituita.

Nr	Denumirea riscului	Descrierea riscului	Alocare			Managementul riscului
			Concedent	Concesionar	Comun	
5	Securitatea amplasamentelor – furt si vandalizare	Situatii de furt si vandalizare		x		Concesionarul este in totalitate responsabil de asigurarea pazei si integritatii bunurilor in limita amplasamentelor concesionate. Concesionarul nu poate fi indreptatit sa ceara recuperarea costurilor suplimentare si nu poate invoca o ajustare a tarifului
6	Intarzieri la autorizarea activitatii	Autorizarea activitatii		x		Conesionarul este in totalitate responsabil. Analizand toate implicatiile posibile legate de vecinatati, zone sensibile, reglemementari la nivel local. Concesionarul a analizat cu atentie

						amplasamentele. Eventualele costuri suplimentare vor fi suportate in intregime de catre concesionar.
7	Operator incapabil	Concesionarul nu mai are posibilitatea sa plateasca forta de munca		x		Concesionarul va analiza corect resursele financiare prezentate in oferta depusa
8	Cerinte suplimentare privind sistemul de taxe si impozite	Pe parcursul derularii contractului de concesiune actele de reglementare suporta modificari si sunt introduce noi taxe aplicabile sau eliminate		x		Orice taxa/impunere financiara nou aparuta pe parcursul derularii contractului de concesiune care se aplica concesionarului si care nu a existat la momentul depunerii ofertei va fi suportata de catre acesta fara drept de recuperare de la autoritatea concedenta
Nr	**Denumirea riscului**	**Descrierea riscului**	**Alocare**			**Managementul riscului**
			Concedent	**Concesionar**	**Comun**	
9	Cerinte tehnice suplimentare privind reglementarilede mediu	Pe parcursul derularii contractului actele de regelementare suporta modificari si sunt introduce noi cerinte tehnice aplicabile		x		Orice cerinta tehnica nou aparuta pe parcursul derularii contractului de concesiune care se aplica concesionarului si care nu a existat la momentul depunerii ofertei va fi suportata de catre acesta fara drept de recuperare de la autoritatea concedenta.
10	Insolventa concesionarului	Constatarea intrarii in incapacitate de plata a concesionarului.	x			Documentatia de atribuire va fi intocmita de asa natura incat concesionarul identificat sa fie solvabil. In cazul in care conceionarul devine insolvabil, contractul se va rezilia, iar autoritatea va organiza o noua procedura
11	Forta majora	Forta majora, astfel cum este definite prin lege, impiedica realizarea contractului			x	-
12	Capacitatea de management	Concesionarul nu isi poate indeplini obligatiile contractuale		x		Concesionarul este responsabil in totalitate cu indeplinirea clauzelor contractuale.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Pentru a stabili un nivel minim al redeventei si pentru a demonstra necesitatea si oportunitatea concesionari suprafetei de teren de 8659 mp au fost analizate urmatoarele:

Pentru calcularea prețului de vanzare a terenului in suprafata de 8659 mp, având categoria de folosință arabil intravilan, s-a luat in calcul un pret de **1,0 euro/mp** conform expertizei orientative a valorilor de circulatie privind bunurile imobile din judetul Dambovita, intocmita de Camera Notarilor Publici Ploiesti (Anexa 39.8)*. Din aceasta expertiza rezulta faptul ca prețul pentru vanzarea terenului proprietate publică a comunei Selaru, in suprafata de 8659 mp situat in intravilanul localitatii Selaru este de 9100 de euro.

Astfel: 8659 mp x 1,0 euro/mp = 8659 euro

8659 euro x 5.2390 lei = 45 365 lei

Pentru conversia in lei a redeventei s-a utilizat cursul Euro BNR din data de 26.06.2026, respectiv 5.2390 lei = 1 euro.

Conform art.17 din Legea 50/1991 „Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Astfel, dacă considerăm că la această dată prețul de piață al terenului ar fi de 45 365 lei, un nivel minim al redevenței ar fi de 45 365 : 25 = 1814,6 lei/an , la stabilirea nivelului minim al redeventei trebuie ținut cont însă și de prevederile art. 307 alin.5 din OUG 57/2019, privind Codul administrativ, conform carora:

„5) La iniţierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenţei prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale sau autorităţile administraţiei publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

***a)** proporţionalitatea redevenţei cu beneficiile obţinute din exploatarea bunului de către concesionar;*

***b)** valoarea de piaţă a bunului care face obiectul concesiunii;*

***c)** corelarea redevenţei cu durata concesiunii. ”*

Luînd în considerare aceste criterii, *astfel* prin concesionarea terenului și realizarea investiției concesionarul poate să realize profituri semnificative *și avînd în vedere durata maximă de 49 de ani pentru care se va realiza concesiunea* **CONSIDERĂM CĂ ESTE OPRTUNĂ CONCESIONAREA SUPRAFETEI DE 8659 mp cu pragul minim al redeventei de 0,8 lei/mp/an**.

Astfel: Pentru intreaga suprafata concesionata de 8659 mp:

0,8 lei/mp/an x 8659 mp = 6 927,2 lei/an

Redevența minimă stabilită fiind de 6930 lei /an.

Mentionam ca la stabilirea nivelului minim al redeventei au fost respectate prevederile art 307 din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind codul administrativ.

*Atasam prezentului studiu ANEXA 1, extras din expertiza orientativa a valorilor de circulatie privind bunurile imobile din judetul Dambovita, intocmita de Camera Notarilor Publici Ploiesti (Anexa 39.8)

5. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIONARE

Propunerea de concesionare s-a facut în scris conform art. 308 alin 3 din OUG 57/2019 de catre operatori economici interesati, cuprinzand datele de identificare a persoanei interesateprin manifestarea fermă şi serioasă a intenţiei de concesionare, obiectul concesiunii si planuri de afaceri preliminare, bine fundamentate din punct de vedere economic, financiar, social şi de mediu.

Iniţiativa concesionării a avut la baza efectuarea prezentului studiu de oportunitate care curinde, în principal, următoarele elemente:

a) descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

b) motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

c) nivelul minim al redevenţei;

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică şi justificarea alegerii procedurii;

e) durata estimată a concesiunii;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

In conformitate cu prevederile art 312 alin 1 coroborat cu art 362 alin 3 din Ordonanta de Urgenata nr. 57/2019 privind codul administrativ – concedentul, Comuna Selaru are obligatia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea **procedurii LICITATIEI**.

Principiile care stau la baza atribuirii viitorului contract de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

a) transparenţa - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

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

c) proporţionalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară şi corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condiţiilor prevăzute în acordurile şi convenţiile la care România este parte;

e) libera concurenţă - asigurarea de către autoritatea publică a condiţiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte.

Licitaţia se va initia prin publicarea unui anunţ de licitaţie de către concedent, Comuna Selaru, fie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, fie într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice.

Concedentul, Comuna Selaru, va asigura aplicabilitatea prevederilor legale referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunţurilor de licitaţie şi data - limită pentru depunerea ofertelor, stabilind perioada respectivă în funcţie de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică şi de cerinţele specifice.

Concedentul, comuna Selaru, va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la faţa locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat, daca este cazul.

Anunţul de licitaţie se va întocmei după aprobarea documentaţiei de atribuire de către concedent, comuna Selaru şi care va cuprinde cel puţin următoarele elemente:

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

b) informaţii generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, unde este cazul; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informaţii 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 şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Procedura de licitaţie se va desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, concedentul, Comuna Selaru, este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.

6. DURATA ESTIMATA A CONCESIONARII

Durata concesionarii propusa pentru terenul in suprafata de 8659 mp, teren cu destinatia conform PUG Aprobat IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, Subzone funcționale componente ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE, ZONA UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE, ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE, aflat in proprietatea publică și privată a Comunei Selaru, suprafata situata in intravilanul comunei, categoria de folosinta arabil, in vederea amenajării unor construcții și amenajări economice, este de 49 de ani de la data semnarii contractului de concesionare. Contractul de concesionare poate fi prelungit pe o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin acordul de vointa al partilor, in forma scrisa, la solicitarea concesionarului, cu minim 6 luni inainte de expirarea contractului de concesionare prin Hotarare a Consiliului Local Selaru.

Contractul de concesionare poate inceta, in cazul in care interesul national, judetean sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata de la sediul concedentului.

Nu este permisa subconcesionarea contractului de concesiune, conform prevederilor art 305 alin.1 din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind codul administrativ.

7. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Dupa aprobarea studiul de oportunitate si a caietului de sarcini prin Hotarare a Consiliului Local Selaru se va proceda la publicarea anuntului publicitar.

Concedentul, comuna Selaru, opteaza pentru urmatoarea modalitate de obţinere a documentaţiei de atribuire de către persoanele interesate: punerea la dispoziţia persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentaţia de atribuire, pe suport hârtie şi/sau pe suport magnetic, dupa achitarea prealabila a unei taxe.

Procedura de concesionare se va realiza in **30 (treizeci)** de zile de la data publicarii anuntului de participare.

Persoana interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

Concedentul, comuna Selaru, va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la faţa locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat, daca este cazul.

Concedentul, Comuna Selaru, se obliga sa puna documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia, in mod gratuit.

Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către concedent să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

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

Concedentul, Comuna Selaru, se obliga a răspunde, în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Se vor transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Concedentul se obliga a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 prevazut mai sus, acesta din urmă are obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

Licitatia va avea loc in termen de 3 zile lucratoare de la data limita prevazuta pentru depunerea ofertelor la primaria Comunei Selaru.

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

Contractul de concesionare va fi incheiat in termen de 25 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, eventualele contestatii fiind rezolvate anterior.

In concluzie, la stabilirea termenelor previzibile pentru realizarea procedurii de conceionare se vor respecta prevederile Ordonantei de Urgenata nr. 57/2019 privind codul administrativ.

8. AVIZUL OBLIGATORIU AL ADMINISTRATIEI NATIONALE A REZERVELOR DE STAT SI PROBLEME SPECIALE SI AL STATULUI MAJOR GENERAL PRIVIND INCADRAREA OBIECTULUI CONCESIIONARII IN INFRASTRUCTURA SISTEMULUI NATIONAL DE APARARE, DUPA CAZ

Imobilul teren intravilan în suprafață de 8659 mp, ce face obiectul concesiunii, nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare. Așadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

9. AVIZUL OBLIGATORIU AL STRUCTURII DE ADMINISTRRE/CUSTODELUI ARIEI NATURALE PROTEJATE, IN CAZUL IN CARE OBIECTUL CONCESIONARII IL CONSTITUIE BUNURI SITUATE IN INTERIORUL UNEI ARII NATURALE PROTEJATE, REPECTIV AL AUTORITATII TERITORIALE PENTRU PROTECTIA MEDIULUI COMPETENTE, IN CAZUL IN CARE ARIA NATURALA PROTEJATA NU ARE STRUCTURA DE ADMINISTRATIE/CUSTODIE

Imobilul teren intarvilan în suprafață de 8659 mp propus pentru concesionare nu face parte din arii natural protejate. Astfel, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

10. CONCLUZII

In urma studiului a rezultat necesitatea si oportunitatea concesionarii terenului in suprafata de 8659 mp teren cu destinatia conform PUG Aprobat IS – ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII, Subzone funcționale componente ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE, ZONA UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE, ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE, aflat in proprietatea publică și privată a Comunei Selaru, suprafata situata in intravilanul comunei, categoria de folosinta arabil, in vederea amenajării unor construcții și amenajări economice, se pot trage urmatoarele concluzii:

- Concesionarea terenurilor este pe deplin ***realizabila***;
- Concesionarea ***raspunde*** pe deplin ***cerintelor si politicilor administratiei publice locale***
- Concesionarea este o ***modalitate legala si realizabila*** din toate punctele de vedere.

Urmatoarele documente sunt parti integrante ale prezentului studiu:

- **ANEXA 1** - Extras din expertiza orientativa a valorilor de circulatie privind bunurile imobile din judetul Dambovita, intocmita de Camera Notarilor Publici Ploiesti (Anexa 39.8)

Întocmit,
Consilier Achiziții Publice,
Iacob Cristi Alin

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BĂLĂBĂNEANU MARIAN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL ȘELARU
DRAGNE EMILIAN PETRE