

**STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND
CONCESIONAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:**



**TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 300.000
MP, SITUAT ÎN COMUNA SILISTEA, TARLAUA 36,
PARCELA 386; 387; 392, JUDEȚUL TELEORMAN-
DOMENIUL PRIVAT**

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND CONCESIONAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Obiectiv: TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 300.000 MP,
SITUAT ÎN COMUNA SILISTEA, TARLAUA 36, PARCELA 386; 387; 392,
JUDETUL TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT

Beneficiar: Primaria Comunei Silistea, județul Teleorman, CUI: 6853198

Scopul: *estimarea valorii de piață în vederea informării beneficiarului pentru
concesionarea terenului.*

Destinația: concesionare

Amplasament: COMUNA SILISTEA, TARLAUA 36, PARCELA 386; 387; 392,
JUDETUL TELEORMAN

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie concesionată

1.1. Amplasament

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află amplasată pe teritoriul administrativ al COMUNEI SILISTEA, TARLAUA 36, PARCELA 386; 387; 392, JUDETUL TELEORMAN dupa cum urmează:

**TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 300.000 MP, SITUAT ÎN
COMUNA SILISTEA, TARLAUA 36, PARCELA 386; 387; 392, JUDETUL
TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT.**

Nr. crt.	Proprietar	Nr. cadastral	Tarla/Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)
1	COMUNA SILISTEA	21956	T36, P386;387;392	Pasune	300.000,00	30
TOTAL					300.000,00	30,0000

Distingem următoarele categorii de terenuri din punctul de vedere al tipului de proprietate:

- proprietăți aparținând domeniului public
- proprietăți aparținând domeniului privat

TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 300.000 MP, SITUAT ÎN COMUNA SILISTEA, TARLAUA 36, PARCELA 386; 387; 392, JUDETUL TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT

Utilități edilitare:

- alimentare cu energie electrică.

1.2. Regimul juridic

Terenul (proprietatea imobiliară supusă evaluării) se află situat în extravilanul **COMUNEI SILISTEA, TARLAUA 36, PARCELA 386; 387; 392, JUDETUL TELEORMAN.**

Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) Autoritățile prevăzute la [art. 287](#) decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare;
- b) concesiunea;
- c) închirierea;
- d) darea în folosință gratuită.

Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.

(1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

(3) Statul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a statului, fiind reprezentat, în acest sens, de ministere sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale.

(4) Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.

(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București.

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al redevenței;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

c) protecția mediului înconjurător;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(2) Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

Drepturile și obligațiile concesionarului

- (1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- (2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
- (4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- (5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.
- (6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.
- (7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.
- (8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (9) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.
- (10) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (11) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat. Jurisprudență
- (12) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să

asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(13) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Drepturile și obligațiile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

1.3. Regimul economic

Beneficiarul solicită evaluarea terenului în suprafața de 300.000 mp în vederea concesiunii.

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, a stării actuale a terenului precum și a funcțiunilor dominante și complementare ale Unității Teritoriale de

referință, atractivității și interesului din punct de vedere al acestuia- se justifică propunerea concesiunii acestui teren.

1.4. Regimul tehnic

Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de licitație, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile..

În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesiunii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concedentul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice sau concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, după caz. În acest scop, concedentul poate solicita punctul de vedere al autorității competente în domeniu.

OBIECTIVUL SUPUS CONCESIUNII:

TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 300.000 MP, SITUAT ÎN COMUNA SILISTEA, TARLAUA 36, PARCELA 386; 387; 392, JUDEȚUL TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă preponderent compusă din spații agricole și industriale.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- activitățile specifice zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca zonă comercială și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **COMUNEI SILISTEA** este de a obține un preț corespunzător condițiilor de piață pentru proprietatea supusă evaluării, care să aducă venituri bugetului local al comunei prin crearea unor fonduri suplimentare la bugetul local.

3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică concesiunea terenurilor

3.1.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun concesiunea terenului sunt următoarele:

- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun concesiunea terenului sunt următoarele:
- LEGEA nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Prin contractul de concesiune se crează noi locuri de muncă în cadrul comunității locale.

Având în vedere normele legislative privind protecția mediului și adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administrației publice locale are responsabilități și obligații pentru a asigura un mediu sănătos pentru locuitorii **COMUNEI SILISTEA** și nu numai.

Obligațiile referitoare la respectarea condițiilor de mediu subzistă indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor care legislația specifică de mediu le prevede.

Consiliul Local al **COMUNEI SILISTEA**, va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuții cu privire la monitorizarea și exercitarea controlului cu privire la furnizarea/prestarea serviciului.

Suplimentar, devin obligatorii și în cazul acestui subpunct, mențiunile referitoare la posibilitatea impunerii în cadrul criteriilor de calificare incluse în documentația de licitație aferentă procedurii, sau în cadrul contractului de concesiune a unor cerințe care să garanteze îndeplinirea condițiilor de mediu în ceea ce privește activitatea desfășurată.

3.1.2. Administrarea eficientă a domeniului privat al COMUNEI SILISTEA, pentru atragerea de venituri la bugetul local;

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară (teren) ce face obiectul **concesiunii**.

Realizarea investițiilor necesare satisfacerii obiectului de activitate se vor face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Social justificarea concesiunii are la baza îmbunătățirea condițiilor de viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Concesionarul are obligația de a respecta legislația privind protecția mediului.

3.1.3. Terenul este liber de sarcini.

3.1.4. Prin concesiunea terenului propus se mărește gama serviciilor din zonă și de sprijinire a locuitorilor.

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară (teren) ce face obiectul concesiunii.

Social, justificarea concesiunii, are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a imobilului și anume:

- aspectele de ordin economic,
- cele de ordin financiar și
- aspectele de ordin social.

Întrucât imobilul supus concesiunii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

4. Investiții minime

Având în vedere destinația se considera ca terenul nu necesită lucrări de investiție.

5. Nivelul minim al redevenței

Estimarea prețului se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de către **Consiliul Local al Comunei Silistea**.

Valoarea **terenului** din raportul de evaluare va reprezenta prețul de pornire al negocierii.

Valoarea estimată a terenului supus evaluării în suprafață de **300.000 MP/30,00 HA, SITUAT ÎN COMUNA SILISTEA, TARLAUA 36, PARCELA 386; 387; 392, JUDEȚUL TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT**(preț fără TVA), a fost stabilită pe baza **RAPORTULUI DE EVALUARE** întocmit de expert evaluator membru autorizat

ANEVAR, ec. Mitroi Aurelian-Dumitru, la data de 06.07.2023, curs BNR: 1 euro = 4,9473 lei, este:

Calculul redevenței terenului supus evaluării, rezultă utilizând metoda comparatiei directe:

Nr. crt.	Proprietar	Nr. cadastral	Tarla/Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoare teren (euro)	Valoare teren (lei)
1	COMUNA SILISTEA	21956	T36, P386;387;392	Pasune	300.000,00	30	187.350,00	926.880,00
TOTAL					300.000,00	30,0000	187.350,00	926.880,00

VALOAREA NU CONTINE T.V.A.

Calculul redevenței:

Valoare teren (euro)	Valoare teren (lei)	Perioada de concesiune (ani)	Valoare redeventa pe an/ha (euro)	Valoare redeventa pe an/ha (lei)	Valoare redeventa pe luna/ha (euro)	Valoare redeventa pe luna/ha (lei)
187.350,00 €	926.880,00 lei	7	892,14 €	4.413,71 lei	74,35	367,81

Pentru terenul extravilan subiect redeventa pe an este: 892,14 euro/an/ha

Notă : La cererea beneficiarului redevența a fost calculată pe o perioadă de 7 ani.

Estimarea valorii de piață s-a făcut pe baza preturilor de piață, la data de **06.07.2023**, în lei și echivalentul în moneda EURO, valoarea de piață (preț de tranzacționare) a obiectivului evaluat este la **cursul BNR de 4,9473 lei/ 1 EURO** valabil la data de **06.07.2023**.

Întocmit,
Evaluator Autorizat,
Ec. Mitroi Aurelian Dumitru
 Leg. nr. 14232

