

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietate publică în suprafață de 10000 mp., situat în Târgoviște, Bd.Carol I nr.49

Prezentul studiu de oportunitate se efectuează în baza art.10 și 12 din OUG nr.54/2006 și art.6 din HG nr.168/2007.

1.DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT

Lotul de teren în suprafață de 10000 mp face parte din terenul în suprafață totală de 265067 mp, care a intrat în domeniul public al județului Dâmbovița în baza HG nr.180/2013 și a Hotărârii Consiliului Județean Dâmbovița nr.119/2013. Terenul solicitat concesionării este cuprins în documentațiile de urbanism Plan Urbanistic Zonal – „Schimbare de destinație imobile și realizarea de obiective publice administrative, sportive, de prestări servicii, alimentație publică și comerț la fosta UM Gară”, avizat de Comisia tehnică de Avizare în 11.10.2013.

Identificarea lotului de teren se poate realiza în baza cărții funciare nr.71865/2013 și a nr cadastrale 71865/2013 întocmite pentru terenul în suprafață de 265067 mp., cât și din schița anexelor la proiectul de hotărâre.

Pe terenul solicitat a fi concesionat urmează să se execute construcția”Sediul RAR – reprezentanța Dâmbovița. Vecinătățile lotului sunt: N – Consiliul Județean Dâmbovița, S – Șos.Petru Cercel, E – Consiliul Județean Dâmbovița, V – Consiliul Județean Dâmbovița.

În aceste condiții, Consiliul Județean Dâmbovița concesionează terenul pentru construirea unui „sediul de instituție publică”.

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

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează județului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local face parte din strategia de dezvoltare a județului, manifestată prin creșterea ofertei de locuri de muncă, creșterea nivelului serviciilor, demers ce poate duce la ridicarea calității vieții.

Argumentul economic incontestabil este acela ca prin concesionare se aduc bani la bugetul județului prin redevență anuală, ce se va încasa, realizându-se servicii cu mare impact la cetățeni.

Investițiile ce vor fi realizate, vor ține seama de încadrarea în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, de protecția calității apei, atmosferei, solului și subsolului, cu asigurarea unui management corespunzător în valorificarea terenului respectiv.

În prezent, terenul este nefolosit, neaducând nici un venit la bugetul Consiliului Județean Dâmbovița.

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

- luarea tuturor măsurilor pentru diminuarea și evitarea poluării a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerută de reglementările legale în vigoare.

3.NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Conform art.17 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, limita minimă a redevenței ce se aprobă prin hotărâre, trebuie să aibă în vedere recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului destinat construcțiilor.

Analiza grilei (ghidului)de la birourile notariale pentru valorile unui metru pătrat de teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții din municipiul Târgoviște, Zona C, strada Petru Cercel arată că valoarea de piață în anul 2013 este de 20 euro/mp.

În aceste condiții, stabilim următoarele:

1. valoarea terenului: $20 \text{ euro/mp} \times 10000 \text{ mp} = 200.000 \text{ euro}$;
2. valoarea anuală de recuperat: $200.000 \text{ euro} : 25 \text{ ani} = 8000 \text{ euro/an}$;
3. valoarea lunară de recuperat: $8000 \text{ euro} : 12 \text{ luni} = 667 \text{ euro}$
4. valoarea anuală a redevenței: 8000 euro.

Redevența convenită comodantului este rezultatul licitației publice.

Nivelul minim al acesteia va fi de 8000 euro/an/10000 mp teren, care va fi recalculată anual, funcție de rata inflației, prin adoptarea de hotărâri de către Consiliul Județean Dâmbovița.

Redevența obținută se face venit la bugetul Consiliului Județean Dâmbovița.

4.PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Conform art.15 din OUG nr.54/2006, comodantul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii de licitație publică, publicând ANUNȚUL DE PUBLICITATE, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală.

Licitația se desfășoară dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

Dacă nu sunt depuse 3 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație, cu publicarea unui nou anunț de licitație.

Dacă nici în etapa a două nu se depun cel puțin 3 oferte valabile, se trece la negociere directă, în baza unui nou anunț de licitație.

5.DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art.7 din OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Durata concesiunii poate fi prelungită prin acordul părților.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

6.TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESSIONARE

În condițiile în care licitația publică organizată pentru concesiunea terenului de 10000 mp, se finalizează într-o singură etapă, perioada maximă de finalizare a procedurii se ridică la 28 zile, întrucât:

T1.Aprobarea concesiunii prin hotărâre a Consiliului Județean Dâmbovița;

T2.5 zile pentru publicitate și confirmarea apariției anunțului publicitar;

T3.20 zile termen minim prevăzut între anunțul de licitație , publicitate prin afișaj la sediul instituției și depunerea ofertelor;

T4.Decalaj 1 zi între depunerea ofertelor și licitație

T5. Total 26 zile.

În situația în care nu se depun cele 3 oferte valabile, perioada se prelungește cu:

- 26 zile dacă se finalizează licitația în etapa a II a;
- Încă 14 zile dacă se recurge și la negociere directă.

7. AVIZE DE SPECIALITATE DE LA STRUCTURILE CENTRALE

Bunul concesionat nu impune obținerea avizelor de specialitate de la structurile centrale.

8. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Pentru zona respectivă există posibilitatea racordării la utilități, astfel:

8.1. Alimentară cu apă – zona beneficiază de rețea de apă potabilă, racordată la rețeaua municipiului Târgoviște. Aceasta este subdimensionată și nu acoperă întreaga zonă, fiind parțial dezafectată datorită inexistenței consumatorilor, ceea ce impune o reevaluare privind starea tehnică actuală, fiind una din disfuncționalitățile majore ale zonei.

8.2. Canalizarea – rețeaua de canalizare este racordată la rețeaua orașului, fiind parțial dezafectată, tot datorită inexistenței consumatorilor, și acest aspect necesitând o reevaluare privind starea tehnică actuală. Există rețea de canalizare în zonă, condițiile tehnice existând, în sensul că zona se poate racorda din punct de vedere al cotelor de nivel, la stația de epurare a municipiului Târgoviște, aflată în aval.

8.3. Alimentarea cu gaze – zona beneficiază de rețea de gaze naturale, pe amplasament însă rețeaua de alimentare cu gaze naturale a fost dezafectată.

8.4. Alimentarea cu energie electrică – în zonă se află rețea de distribuție de joasă tensiune, de iluminat public și de telefonie. Rețelele de acest tip ale fostei unități militare erau racordate la rețelele orașului, fiind parțial dezafectate, datorită inexistenței consumatorilor, aceasta necesitând o reevaluare privind starea lor tehnică actuală.

8.5. Colectarea deșeurilor – deșeurile urbane generate până acum cuprindeau deșeuri menajere, cu cea mai mare pondere și deșeuri stradale, rezolvarea fiind făcută prin contract cu operatorul autorizat din zonă. Există și unele activități specifice, generatoare de deșeuri de tip industrial (reparații de mașini și tehnică militară) evacuate separat.

DIRECTOR,
ec. Nicolae Mățăoanu

