

Comp. AD PRAHA  
urbanism  
C. MIR  
COMA. BUCURESTI  
ROMANIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
COMUNA POIANA CÂMPINA  
PRIMĂRIA  
NR 12387 din 24.10.2019

## STUDIU DE OPORTUNITATE

nr. 36/09.08.2019 privind inițierea procedurii de concesiune a suprafeței de 9295 m<sup>2</sup>, situat în comuna Poiana Câmpina, sat Pietrișu, T-25, Cc-1527 intravilan, județul Prahova

### Date generale - premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 312, alin. (1), din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, concesiunea bunurilor din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

În conformitate cu art. 302 din Secțiunea a 3-a – Concesionarea bunurilor proprietate publică din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, „bunurile care sunt prevazute 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”.

Acest studiu s-a elaborat conform prevederilor art.308, alin.(1) din Codul administrativ, din propria inițiativă a concedentului.

### Date generale referitoare la localitate

Comuna Poiana Câmpina este unitate administrativ-teritorială, alcătuită din satele Poiana Câmpina, Bobolia, Pietrișu și Răgman, conform Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativ-teritorială a României, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Este persoană juridică de drept public cu capacitate juridică deplină, care deține un patrimoniu propriu format din domeniul public și domeniul privat, exercitându-și, în condițiile legii, autoritatea pe teritoriul delimitat prin lege. Comuna Poiana Câmpina este subiect juridic de drept fiscal, titular al codului de înregistrare fiscală și al conturilor deschise la unitatea teritorială de trezorerie, precum și la unități bancare. Comuna este titular al drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii. În justiție, comuna Poiana Câmpina este reprezentată de primar. Acesta poate împuternici o persoană cu studii superioare juridice de lungă durată din cadrul aparatului de specialitate al primarului sau un avocat, care să reprezinte interesele comunei.

În ultimii ani, activitatea economică în comuna Poiana Câmpina se bazează pe comerț și servicii, dar și pe construcții, mai mulți agenți economici mutându-și sediile sociale în Poiana Câmpina pentru a beneficia de impozite mai mici, față de municipiul Câmpina.

De asemenea, deschiderea în primăvara anului 2015 a Centrului Medical Sanconfind a reprezentat un nou impuls dat economiei locale, atât prin numărul important de salariați, cât și prin serviciile conexe generate.

Din punct de vedere social, la nivelul anului 2017, în comuna Poiana Câmpina erau înregistrați 1808 salariați, 1104 pensionari, 38 șomeri și 282 elevi în învățământul preșcolar, primar



și gimnazial.

Situația socială din comuna Poiana Cămpina reflectă la scară mai mică situația socială din țară. Un număr important de oameni se confruntă cu lipsa locurilor de muncă, resurse materiale insuficiente sau dificultăți în gestionarea lor, nivel de trai scăzut.

La nivelul comunei Poiana Cămpina, instituția Primăriei, încearcă promovarea într-o cât mai mare măsură a necesității protejării mediului și toate activitățile întreprinse, prin intermediul investițiilor realizate, au la bază acest scop.

#### Obiectul concesiunii

Terenul care face obiectul concesiunii, în suprafață de 9295 m<sup>2</sup>, este proprietatea privată a comunei Poiana Cămpina, situat în intravilanul comunei Poiana Cămpina, sat Pietrișu, teren identificat prin CF 22137, nr.cadastral 22137, T-25, Cc-1527.

Terenul precizat este evaluat ca fiind un teren liber pentru dezvoltare, poate fi destinat construirii, cu respectarea condițiilor prevăzute în documentația de urbanism.

#### Scopul elaborării studiului de oportunitate

Întrucât acest teren este în prezent neutilizat, în vederea atragerii de venituri la bugetul local al Comunei Poiana Cămpina, este oportun ca acesta să fie valorificat prin:

- concesiune;
- activitati industriale, producție si servicii;
- construcții de clădiri:

o sedii administrative, spatii de expunere/vanzare a bunurilor produse; o hale industriale pentru producție;

o cantine pentru personal;

o locuințe de serviciu a personalului care deservește unitati industriale si de servicii;

o spatii de depozitare comerciala.

- construcții industriale mari si mijlocii.

Acestea reprezintă activitati admise prin Planul Urbanistic General.

#### Motivația

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social si de mediu care impun concesiunea unor bunuri - terenuri, sunt urmatoarele:

- prevederile art. 312, alin. (1), din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ care precizează că terenurile proprietate publică sau privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiuni,

- prevederile art.13 alin.(1) din Legea 50/1991, republicată cu modificările si completarile ulterioare, care precizează că terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a unor investiții



în interesul comunității,

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Poiana Câmpina pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, administrare judicioasă a domeniului privat în scopul dezvoltării sociale și economice a comunei,

- deservirea populației prin investițiile ulterioare,

- administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Poiana Câmpina pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune 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;

- utilizarea durabilă a resurselor;

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare ;

#### Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care se concesionează

##### Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte: terenul în suprafața de 9295 m<sup>2</sup> aparține domeniului privat Comunei Poiana Câmpina, județul Prahova.
  - Persoana juridică care îl administrează: Consiliul Local Poiana Câmpina, cu sediul în Comuna Poiana Câmpina, Județul Prahova, având calitatea de administrator al bunurilor din domeniul public și privat al comunei.
  - Titlul juridic în baza căruia este deținut: terenul este înregistrat în inventarul domeniului privat al Comunei Poiana Câmpina, județul Prahova, poziția 120 conform HCL nr. 33/27.06.2019
  - Situația juridică actuală: în prezent, terenul propus pentru a fi concesionat face parte din domeniul privat al Comunei Poiana Câmpina, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.
- \* Sarcini de care este grevat: terenul este liber de sarcini.

#### Elemente tehnice

- Descrierea: terenul care este scos la licitație în vederea concesionării are o suprafață desfășurată de 9295 mp<sup>2</sup>.
- Adresa: sat Pietrișu, T-25, Cc-1527.
- Date urbanistice: Din punct de vedere al amplasamentului, terenul a cărui concesiune se urmărește se află situat în intravilanul comunei Poiana Câmpina, sat Pietrișu, județul Prahova.
- Activitățile - terenul poate fi concesionat pentru realizarea unor obiective de investiții pe raza comunei, aducătoare de venituri suplimentare la bugetul local, cu respectarea condițiilor prevăzute în documentația de urbanism.
- Starea fizică actuală a bunului: terenul este în stare bună.



### Elemente economice

- **Impozit:** Conform prevederilor art.463, alin.(2) din Codului Fiscal "Pentru terenurile proprietate publica sau privata a statului ori a unitatilor administrativ-teritoriale, concesionate, inchiriate, date in administrare ori in folosinta, dupa caz, oricaror entitati, altele decat cele de drept public, se stabileste taxa pe teren, care se datoreaza de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosinta, dupa caz, in conditii similare impozitului pe teren. "

### Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică concesionarea

- Concesiunea are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concesionarului, Consiliul Local Poiana Câmpina, cât și al concedentului.
- Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social. Întrucât terenul supus concesiunii este în prezent neutilizat, este oportun ca acesta sa fie concesionat si exploatat la capacitatea maxima de către cei interesați, prin realizarea unor investiții benefice pentru comunitatea locala.
- Din punct de vedere financiar concesiunea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente bunului imobil.
- Concesionarul va avea obligația ,prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu

### Elemente de preț

Prețul minim al redevenței este de 2.231 lei/an (prin rotunjire de la 2.230,80 lei), conform raportului de evaluare al imobilului întocmit de către Sovagau T. Ionuț Răzvan, Expert Evaluator. Prețul redevenței se actualizează anual conform ratei inflației aplicabile la data plății efective.

Prețul stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de expert Sovagau T. Ionuț Răzvan, din luna iulie 2019, este, 55.770,00 lei:25= 2.230,80 lei/an, valoarea redevenței minime s-a stabilit prin împartirea valorii de piață a terenului la 25 reprezentând anii de recuperare a valorii, conform art.17 din Legea 50/1991 republicată(2).

Plata redevenței valorice se va face numerar la casieria Primăriei comunei Poiana Câmpina din comuna Poiana Câmpina, sat Poiana Campina , nr, 462, județ Prahova, sau în contul concedentului nr. RO61TREZ52221A300530XXXX, deschis la Trezoreria mun. Câmpina, beneficiar Comuna Poiana Câmpina, cod fiscal 2845737.

Sumele anuale prevăzute se vor plăti până la data de 31 martie pentru anul in curs incepand cu 31 martie 2020.

Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale



neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Garantia de participare la licitație este în sumă de 550 lei .

Garanția de participare la licitație se va constitui prin una din următoarele modalități:

-depunerea sumei în cont RO17TREZ5225006XXX000077 deschis la Trezoreria mun. Câmpina, beneficiar Comuna Poiana Câmpina, cod fiscal 2845737, având înscris la explicații „Garantie participare la licitatie concesionare teren în comuna Poiana Câmpina, sat Pietrișu”, sau în numerar la casieria Primăriei comunei Poiana Câmpina.

Garantia de participare se retine de concedent în cazul în care ofertantul stabilit castigator nu încheie contractul de concesiune în termen de 10 zile de la comunicarea adjudecării.

Garantia de participare este recuperabilă pentru participanții care nu au adjudecat, iar pentru castigatorii licitației se constituie ca plată în avans a redevenței pentru primul an de contract , contravaloarea caietului de sarcini si taxa de participare nu se restituie.

Castigatorii licitației devin debitori față de comuna Poiana Câmpina din momentul încheierii contractului de concesiune.

#### Procedura utilizată pentru atribuirea contractului

Procedura utilizată va fi: licitație.

#### Durata estimată a concesiunii

Durata estimată a concesiunii:

Contractul de concesiune se va încheia pe o durată maximă de 25 de ani începând cu data semnării lui, prelungirea acestuia fiind permisă, prin acordul de voință al părților, în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

#### Termenele previzionate pentru realizarea procedurii de concesiune

Aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire de către Consiliul Local, termen estimat 31.03.2020.

Publicarea anunțului pentru licitație , termen estimat 20.04.2020.

Organizarea ședinței de deschidere a ofertelor și ofertare, termen estimat 15.05.2020.

Încheierea contractului de concesiune în cazul atribuirii la prima ședință de licitație, termen estimat 15.06.2020.

#### Modalitatea de acordare a concesiunii

Procedura de concesionare propusă este licitație publică deschisă cu oferta în plic, prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă. Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ și a prevederilor stabilite prin Caietul de Sarcini.

