

ROMÂNIA
Județul Harghita
Comuna Mădăraș

APROBAT
Prin Hotărârea CL nr.32
din data de 25.04.2016

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea unui teren extravilan în suprafață de 27237 mp. din
domeniul privat al comunei Mădăraș

Studiul de oportunitate este documentul care constituie baza demarării inițiativei concesionării unor bunuri din proprietatea publică sau privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale.

Prezentul studiu are la bază prevederile actelor normative de referință privind concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică sau privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale, fiind elaborat conform celor stabilite prin art.10 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 22/2007.

La elaborarea prezentului studiu s-a avut în vedere situația existentă la nivelul comunei Mădăraș în care nu toate posibilitățile de valorificare a bunurilor din proprietate publică sau privată sunt exploatate în mod rațional și cu eficiență maximă.

Astfel în situația concretă creată la nivelul comunei Mădăraș, în care în ultima perioadă un teren în suprafață de 27237 mp, înglobând și o carieră de piatră, aflat în administrarea și gestiunea Consiliului Local, nu este exploatat în mod eficient, a devenit astfel disponibil pentru a fi supus unui regim de valorificare superioară. De menționat este faptul că aparatul de specialitate al primarului în actuala structură de organizare nu este dimensionat și specializat pentru exploatarea unor asemenea bunuri, fapt care reclamă asigurarea unor măsuri de eficientizare a utilizării, în condițiile permise de lege, a acestor bunuri imobiliare. În aceste condiții cea mai potrivită măsură este metoda concesionării acestor terenuri pentru o perioadă adecvată, corespunzătoare planurilor și strategiilor autorității administrației publice locale.

În acest context, la susținerea inițiativei de concesionare un rol determinant comportă necesitatea găsirii unor posibilități de valorificare superioară a tuturor obiectivelor aflate în domeniul public și privat al comunei, prin înprimarea unui management economico-administrativ de un nivel ridicat care să contribuie în mod implicit la ameliorarea situației financiare a comunei prin realizarea unor venituri constante.

Această stare de fapt este de natură să determine Consiliul Local al Comunei la demararea inițiativelor pentru concesionarea terenurilor neutilizate pe o perioadă rațional stabilită, în vederea asigurării, pe de o parte, a unei gestionări performante, iar pe de altă parte, găsirii unor posibilități de valorificare superioară a tuturor bunurilor patrimoniale aflate în domeniul public sau privat al comunei, prin înprimarea unui management economico-administrativ de un nivel cât mai ridicat care să contribuie în mod implicit la realizarea unor venituri constante.

În consecință, obiectul supus concesionării este un teren din intravilanul comunei, situat în satul Mădăraș, făcând parte din domeniul privat al comunei Mădăraș care în prezent nu este utilizat în mod eficient.

Scopul studiului :

Prezentul studiu de oportunitate are ca scop analiza tehnico-economică și de eficiență a soluțiilor de administrare a unui teren din extravilanul comunei aflat în domeniul privat al comunei în vederea fundamentării și stabilirii modalității optime de gestionare a acestuia, concomitent cu obținerea unor avantaje financiare constante pentru bugetul comunei.

Conținutul obligatoriu al studiului de oportunitate:

Potrivit prevederilor art. 10 din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri, studiul de oportunitate trebuie să cuprindă, în principal, dar nu limitativ, următoarele elemente:

- a.) descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat;
- b.) motivele de ordin economic, financiar, și de mediu care justifică realizarea concesiunii;
- c.) nivelul minim al redevenței;
- d.) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
- e.) durata estimată a concesiunii;
- f.) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

DATE GENERALE:

Obiectul concesiunii: Terenul în suprafață de 27237 mp situat în satul Mădăraș, comuna Mădăraș– jud. Harghita, identificat potrivit Extrasului de carte funciară nr.50038 comuna Mădăraș, planului de încadrare în zonă / planului de situație anexate la prezentul studiu. Obiectul concesiunii este cuprins în inventarul mijloacelor fixe al comunei (reactualizat la data de 30.11.2015) sub nr. de inventar: 8003 sub denumirea de „*Teren pentru carieră 27237 mp*”

Concedent : Comuna Mădăraș, județul Harghita, cu sediul în Comuna Mădăraș, Cod postal 537071 Str.Principala nr. 193. Telefon : 0266-335824, fax: 0266-335824, e-mail csikmadaras@gmail.com , Cod fiscal 14596052 Cont IBAN..... deschis la Trezoreria Miercurea Ciuc, reprezentată prin primarul comunei Biró László.

Durata propusă pentru concesiune: **10 ani** de la data încheierii contractului de concesiune, cu posibilități de prelungire cu acordul părților, conform legii.

Baza legislativă a procedurii

Legislație primară

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Legislație specifică

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 22/2007;
- Hotărârea Guvernului României nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a

contractelor de concesiune de servicii, aprobată prin Legea nr. 337/2006, cu modificările și completările ulterioare;

Aceste acte normative stabilesc un cadru juridic și instituțional unitar privind etapele și modalitățile necesare, obiectivele, competențele, atribuțiile și instrumentele specifice care trebuie să fie avute în vedere în organizarea și derularea procedurilor de atribuire a contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică. Neexistând acte normative specifice pentru concesiune de bunuri proprietate privată, în regimul de concesionare a acestor bunuri se vor utiliza și respecta prevederile actelor normative aferente bunurilor proprietate publică.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII

1.) Descrierea bunurilor supuse concesionării

Bunurile care fac obiectul concesiunii sunt situate în raza administrativ-teritorială a comunei Mădăraș, județul Harghita, fiind identificate potrivit Extrasului de carte funciară nr.50038 comuna Mădăraș, planului de încadrare în zonă / planului de situație anexate la prezentul studiu. Obiectul concesiunii este cuprins în inventarul mijloacelor fixe al comunei (reactualizat la data de 30.11.2015) cu nr. de inventar: 8003 sub denumirea de „*Teren pentru carieră 27237 mp*”

Categoria de folosință : Teren extravilan

Nr.cadastra/nr.topografic : CAD : 90

Suprafața : 27237 mp.

Potrivit evidențelor contabile ale Primăriei reprezentată prin inventarul mijloacelor fixe, valoarea terenului care face obiectul concesiunii se prezintă în felul următor :

=====				
Nr. corp	Categoria terenurilor	Suprafata eligibila (mp)	Valoarea lei/mp	Total valoare inventar –lei-
=====				
1.	Teren extravilan	27237	..	46.605

-				

=====			
=			
	TOTAL	27237	- 46.605
=====			
=			

Astfel valoarea totală a bunurilor supuse concesiunii este de **46.605 Ron**, valoare cu care terenul respectiv este cuprins ca valoare de inventar in evidențele Primăriei Mădăraș.

2.) Motivele de ordin economic, financiar și de mediu care justifică acordarea concesiunii.

În spiritul principiilor ridicării permanente a nivelului de performanță în administrație publică locală spre folosul general la comunităților beneficiare, în cadrul amplului proces continuu de punere în aplicare a Legii administrației publice locale nr. 215/2001, cu multiplele modificări și completări ulterioare, activitatea autorităților administrației publice, pe lângă sarcinile de administrare propriu-zise a localităților, stabilite prin actele normative specifice, trebuie să fie caracterizată și de un management economic bazat pe o eficiență sporită, care se referă și la modul în care obiectivele din proprietatea publică și privată a comunei sunt administrate și exploatate. Consiliul local și Primăria comunei Mădăraș, în calitatea lor de organe răspunzătoare pe plan local pentru administrarea și gestionarea domeniului public și privat au obligația să acționeze în mod concret pentru asigurarea îndeplinirii, la nivelul pretins, a acestei funcțiuni.

În acest context se înscrie și necesitatea gestionării, administrării și exploatării bazate pe eficiență și profesionalism, a terenului de 27237 mp înglobând și o carieră de piatră.

Analizând avantajele și dezavantajele produse de concesiunea bunurilor, constatăm următoarele aspecte :

a.) în varianta menținerii situației actuale

Avantaje:

Menținerea responsabilității autorităților locale față gestiunea bunului aflat în proprietatea privată;
Menținerea autorității nemijlocite a Consiliului Local asupra bunului;

Dezavantaje:

- Imposibilitatea realizării de investiții, din lipsa de fonduri la dispoziția Primăriei;

- Personal inexistent pentru exploatare și gestionare performantă, datorat legislației care nu permite angajările în sectorul bugetar;
- Accesul aproape imposibil la fonduri comunitare destinate autorităților publice.

b.) în varianta concesionării terenului și exploatarea de către un operator de profil

Avantaje :

- Obligațiile concesionarului privind administrarea obiectivului clar definite în contractul de concesiune;
- Stabilitate în gestionarea obiectivului concesiunii pe o durată mai mare, definită prin contract;
- Instituirea unor mecanisme prin care se impune ca toate riscurile de folosire și operare să treacă în sarcina concesionarului;
- Stabilirea necesarului de investiții pe perioadele următoare în sarcina concesionarului (cu posibilitatea de contribuție din partea concedentului), definite clar prin contractul de concesiune. Consiliul Local transferă sarcina investițiilor și, potențial, finanțarea acestora către concesionar;
- Din momentul când concesionarul își intră în drepturi, investițiile pot fi demarate;
- Consiliul Local se va ocupa de funcția sa de reglementator/supervizor al concesionarului și nu de gestiunea directă a obiectivului;
- Consiliul Local va avea dreptul la control final asupra derulării concesiunii, având posibilitatea de a anula contractul de concesiune în cazul în care concesionarul are activitate defectuoasă persistentă. În acest sens se stabilesc clauze de penalizare și reziliere prevăzute în contract;
- Consiliul Local, în calitate de concedent, are putere decizională pentru ca în momentul încredințării contractului, să adopte cele mai optime prevederi contractuale ;
- Îndeplinirea criteriilor de management pentru a avea acces la fonduri, cum ar fi cele structurale, bancare etc.
- Condiții de realizare a unui echilibru financiar echitabil bazat pe un raport corespunzător exprimat prin parametrii : cost / preț / beneficiu / calitate;
- Stabilirea responsabilităților privind atribuțiile referitoare la protecția mediului în sarcina exclusivă a concesionarului.

Dezavantaje:

- Trebuie negociat un contract detaliat pentru concesionar pe o durată mai lungă, (perioada determinată de nivelul investițiilor și durata de amortizare a acestora);
- Consiliul Local trebuie să își adapteze rolurile de administrator și reglementator pe durata contractului și va trebui să se concentreze pe negociere, supervizare și monitorizare;
- Dificultăți de ieșire din contract în caz de neîndeplinire a condițiilor de contractare de către concesionar:

În situația actuală suprafețele propuse spre concesionare nu aduc nici-un folos pentru Comuna Mădăraș, și implicit pentru cetățenii comunei, ele nefiind exploatare sau gospodărite în mod eficient.

Astfel, în momentul în care sunt solicitări din partea unor potențiali concesionari, și potențiali investitori pentru aceste suprafețe, este nu numai necesară ci și oportună găsirea unui procedeu de valorificare a acestor terenuri. Modul cel mai avantajos pentru comună este concesionarea pe o perioadă rațional stabilită permisă de lege a acestor suprafețe, în schimbul unei redevențe anuale rezonabile pentru părți, raportată la valoarea foloaselor realizate ca urmare a exploatării zăcământului natural situat pe suprafața terenului supus concesionării. În acest mod se rezolvă pe de o parte și exploatarea și folosirea eficientă a acestor terenuri cât și obținerea unor avantaje financiare pentru comună, prin realizarea unui venit garantat și constant în bugetul local pe perioada concesionării.

Se menționează ca avantaj economic și de mediu disponibilitatea potențialilor concesionari ca, pe lângă asigurarea unei gestionări și administrări performante a suprafețelor concesionate, să efectueze și unele investiții pe care le consideră necesare în scopul utilizării cât mai eficiente a acestora.

În concluzie putem afirma ca argumentele care fundamentează necesitatea concesionării obiectivului cu supravegherea directă a consiliului local sunt:

- Administrarea eficientă a bunurilor concesionate;
- Valorificarea superioară a bunurilor în scopul dezvoltării generale a comunei;
- Îndeplinirea criteriilor de performanță ;
- Posibilitatea de accesare de fonduri structurale și accesare mai ușoară a eventualelor credite bancare necesare;
- Interesul de a menține echilibrul contractual;
- Folosirea și calificarea/recalificarea/ specializarea forței de muncă și cointeresarea salariaților;
- Asigurarea continuității exploatării obiectivului concesionat;
- Dezvoltarea durabilă și corelarea cerintelor cu resursele;
- Protecția și conservarea mediului natural și a celui construit;

- Responsabilitate și legalitate;
- Adaptabilitate din ce în ce mai pronunțată la cerințele locale și zonale,
- Introducerea unor metode moderne de management;

3.) Investițiile preconizate pentru exploatarea obiectului concesiunii

Având în vedere creșterea tot mai pronunțată a nivelului solicitărilor de produse de carieră de către potențialii cumpărători din zonă și nu numai, se impune necesitatea promovării unor investiții în vederea asigurării capacității de exploatare și de livrare, în raport cu aceste solicitări, concomitent cu amenajările aferente de natura unor construcții definitive și provizorii.

În acest sens concedentul stabilește în mod rațional necesitatea realizării următoarelor investiții :

Nr. crt	Natura și obiectul investitiei	Preț estimat fără TVA în Euro
1	Procurări de utilaje de exploatare : Excavator, buldoexcavator, concasor, sortator,etc	300.000
2	Amenajări în fronturile de exploatare ale carierei	20.000
3	Clădire administrativă și punct de prim ajutor	10.000
4	Vestiar și adăpost pentru muncitori	5.000
5	Pod basculă licențat	22.000
6	Elemente de mobilare a clădirii	3.000
	TOTAL INVESTIȚII NECESARE	360.000

4.) Nivelul minim al redevenței

Potrivit celor prevăzute de art. 14 din OUG nr. 54/2006, modul de calcul și plata redevenței se stabilește de către autoritățile administrației publice locale.

Nivelul redevenței se stabilește în așa fel încât pe de o parte să fie asigurat un venit constant pentru bugetul comunei, iar pe de altă parte să fie menținut principiul proporționalității și echilibrului contractual în sensul stabilirii unui nivel de redevență corect în raport cu importanța , volumul și natura bunurilor supuse concesionării.

Astfel nivelul minim al redevenței s-a stabilit în raport cu valoarea foloaselor realizate ca urmare a exploatării carierei de piatră situată pe suprafața terenului supus concesionării. Așadar se consideră rezonabil ca viitorul concesionar să achite sub formă de redevență o cotă de **1,80 lei pe fiecare tonă de produse de carieră livrate**, echivalent cu un

procent de **10 %** din prețul de vânzare al acestora, reprezentând veniturile realizate ca urmare a activităților desfășurate prin folosirea bunului concesionat.

5.) **Durata estimată a concesiunii :**

Prin stabilirea unei durate mari a contractului de concesionare a bunului se oferă concesionarului siguranța exploatării bunului și desfășurării activității pe toată perioada acestuia ceea ce poate implica efectuarea unor investiții constând în lucrări de construcții, dotări și modernizări, care ar putea asigura în final condiții mai bune de exploatare și de folosire a acestuia.

Pe de altă parte, o durată excesiv de mare a contractului de concesiune obligă autoritatea locală în calitatea sa de concedent, la păstrarea, în mare parte, a condițiilor de contractare și regulilor stabilite la data încheierii acestuia prin documentele contractului, îngrădind drepturile autorităților locale de a modifica substanțial prevederile contractului de concesiune, în raport cu noile situații de piață create pe parcursul derulării acestuia.

Având în vedere cele menționate mai sus precum și politica autorității locale de a asigura o siguranță și stabilitate optimă în condiții cât mai bune pentru promovarea unor măsuri concrete în administrarea bunurilor din domeniul public și privat al comunei, se estimează ca optimă stabilirea unei durate a contractului de concesiune pe o perioadă de **8 (opt) ani**, cu posibilități de prelungire, cu acordul părților, în condițiile legii.

6.) **Modalitatea de acordare a concesiunii:**

Prin prevederile art. 15 din OUG nr. 54/2006 concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune, de regulă prin aplicarea procedurii de **licitație publică**., iar potrivit celor dispuse prin art. 25 din același act normativ, procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile. În cazul în care acest criteriu nu este îndeplinit, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Concedentul are dreptul de a recurge la aplicarea procedurii de **negociere directă** numai în situația în care, după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

Modalitatea de organizare și derulare a procedurii de concesionare a obiectivului făcând parte din categoria bunurilor din domeniul privat al unității administrativ – teritoriale Mădăraș, trebuie să se realizeze cu respectarea următoarelor principii:

- responsabilitatea și legalitatea;
- promovarea concurenței între operatorii economici;
- garantarea tratamentului egal și nediscriminarea operatorilor economici;
- asigurarea transparenței și integrității procesului de concesionare;

- eliminarea situațiilor de natură să creeze conflict de interese
- recunoașterea reciprocă;
- asumarea răspunderii
- autonomia locală;
- subsidiaritatea și proporționalitatea;
- liberul acces la informațiile publice;

7.)Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune:

Pe parcursul derulării procedurii de concesiune și atribuirii contractului de concesiune se vor respecta următoarele termene :

- ședința de deschidere a concesiunii : minim 20 zile după apariția anunțului publicitar, precedat de aprobarea în Consiliul Local al comunei Mădăraș a documentației de atribuire, (conținând caietul de sarcini și instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii), respectiv a contractului cadru de concesiune.
 - durata de evaluare și întocmirea procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, sau a procesului verbal de anulare, în cazul în care nu sunt depuse cel puțin 3 oferte valabile : maxim 3 zile
 - întocmirea raportului comisiei de evaluare și depunerea către concedent pe baza procesului verbal întocmit : 1 zi lucrătoare;
 - comunicarea, de către concedent, a rezultatului procedurii ofertanților a căror oferte au fost excluse, cu indicarea motivelor excluderii (dacă este cazul) : maxim 3 zile de la primirea raportului comisiei de evaluare;
 - evaluarea ofertelor propriu zise depuse de ofertanții care au îndeplinit criteriile de valabilitate, și stabilirea punctajelor pentru fiecare ofertă prin aplicarea criteriilor de evaluare stabilite în documentația de atribuire : maxim 3 zile
 - întocmirea procesului verbal de acordare a concesiunii de către secretarul comisiei, în baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare: 1 zi lucrătoare;
 - întocmirea raportului comisiei și transmiterea acestuia către concedent pe baza procesului verbal de acordare a concesiunii întocmit : 1 zi lucrătoare;
 - informarea participanților despre rezultatul procedurii : 3 zile de la primirea raportului comisiei de evaluare;
 - în cazul anulării licitației și trecerii la procedura de negociere directă programarea începerii negocierii directe (dacă este cazul): după minim 20 zile de la data anunțului privatitar de negociere;
 - proces verbal de acordarea concesiunii pe baza rezultatelor negocierii directe (dacă va fi cazul): 1 zi lucrătoare ;

- elaborarea și depunerea la concedent a raportului de negociere întocmit în baza procesului verbal de negociere : 1 zi lucrătoare
- încheierea contractului de concesiune cu ofertantul câștigător: după împlinirea a cel puțin 20 zile de la data comunicării rezultatului concesiunii în cazul licitației, respectiv de la data încheierii procesului verbal de negociere, în cazul procedurii de negociere directă.

Mădăraș, aprilie 2016

INTOCMIT

**Anexe: Extras din cartea funciară nr. 50038
Planul de încadrare în zonă**