

S.C. ALPINTOUR CONSULTING S.R.L.

SEDIUL: VLĂDEȘTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171 (fostă șoseaua Olănești, nr. 414), JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA SPAȚIULUI COMERCIAL
SITUAT ÎN COMUNA ZĂTRENI, SATUL ZĂTRENI,
JUDEȚUL VÂLCEA**

**DESTINATAR
COMUNA ZĂTRENI**

**EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU**

**FEBRUARIE 2022
EXEMPLAR 1**

CUPRINS

| | | |
|-----------------------------|---|----------|
| <u>CAPITOLUL I</u> | PREZENTARE GENERALĂ | 3 |
| 1.1. | Scopul concesiunii | 3 |
| 1.2. | Descrierea zonei | 3 |
| <u>CAPITOLUL II</u> | NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIUNII | 4 |
| 2.1. | Motivația pentru componenta legislativă | 4 |
| 2.2. | Motivația pentru componenta economico-financiară | 5 |
| 2.3. | Motivația pentru componenta socială | 5 |
| 2.4. | Motivația pentru componenta de mediu | 5 |
| <u>CAPITOLUL III</u> | INVESTIȚII NECESARE | 6 |
| <u>CAPITOLUL IV</u> | NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI | 6 |
| <u>CAPITOLUL V</u> | ATRIBUIREA CONCESIUNII | 6 |
| <u>CAPITOLUL VI</u> | DURATA CONCESIUNII | 6 |
| <u>CAPITOLUL VII</u> | TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNARE | 7 |

1. PREZENTARE GENERALĂ

1.1. SCOPUL CONCESIONARE

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează comunei stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Consiliul Local al comunei Zătreni concesionează spațiul comercial situat în intravilanul comunei Zătreni, satul Zătreni, ce figurează ca fiind proprietate privată a comunei Zătreni.

Spațiul comercial se concesionează pentru amenajarea și exploatarea superioară a acesteia în scopul utilizării comerciale de către concesionar.

Durata concesiunii se stabilește de către Consiliul Local al comunei Zătreni pe baza studiului de oportunitate. Contractul de concesionare de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă. Prin aceasta se urmărește obținerea unor efecte economice, sociale și promovarea dezvoltării durabile.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile nr. O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

1.2. DESCRIEREA ZONEI

Comuna Zătreni este amplasată în zona sud-vestică a județului Vâlcea, pe valea râului Olteț. Față de Râmnicu Vâlcea este situată la circa 100 km, iar față de Drăgășani la circa 55 km. Accesul se face pe șoseaua Drăgășani – Târgu Jiu (DN-67B).

Comuna Zătreni are în componență următoarele sate: Butanu, Ciorțești, Dealu Glămeia, Dealu văleni, Făurești, Mărincea, Mecea, Oltețu, Săscioara, Stanomiru, Valea Văleni, Văleni, Zătrenii de Sus și Zătreni (reședința).

Principala apă care traversează comuna de la nord la sud este râul Olteț, care la intrarea în comună prin punctul Zana până la întâlnirea cu pârâul Șasa traversează comuna Zătreni pe jumătate, iar de la confluență și până la ieșirea din comună este hotarul cu comuna Tetoiu.

Specificul climatic al comunei (regiunii) se încadrează în cel al Platformei Getice, de temperat continentală. În general, climatul este mai călduros ca în regiunile deluroase vecine.

Suprafața comunei este de 7.893 ha, din care în intravilan sunt încadrate 540 ha.

Populația comunei este 2.498 (conform recensământului din 2011), în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.062 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (97,87 %).

În comună sunt 1.246 de gospodării cu 1.114 de locuințe.

Există 5 școli funcționale: Școala gimnazială Zătreni, Școala gimnazială Dealu Văleni, Școala gimnazială Săscioara, Școala primară Stanomiru și Școala primară Valea

Văleni, respectiv 4 grădinițe (toate cu program normal): în satul Zătreni, în satul Săscioara, în satul Stanomiru și în satul Valea Văleni.

Datele geografice sunt următoarele:

| | |
|---------------------------------|---|
| Suprafața | 7.893 ha, din care intravilan 540 ha și extravilan 7.353 ha |
| Populația | 2.498 |
| Gospodării | 1.246 |
| Locuințe | 1.114 |
| Grădinițe | 4 |
| Școli | 5 |
| Activități specifice zonei | Agricultură Creșterea animalelor Apicultură |
| Activități economice principale | Agricultură Creșterea animalelor Comerț Morărit |

Clădirea comercială în care este amplasat la subsol spațiul de depozitare este o proprietate imobiliară situată în comuna Zătreni, satul Zătreni, zona centrală, pe partea nord-estică a șoselei Drăgășani – Târgu Jiu (DN-67B), la circa 200 m nord-vest de primărie.

Zona în care este situat imobilul este o zonă relativ dens populată a satului Zătreni, beneficiind de toate dotările edilitare, precum și de utilitățile zonei (rețele de energie electrică, apă, canalizare și telefonie fixă etc.).

Planurile de urbanism nu prevăd pentru perioada următoare schimbări deosebite ale zonei.

Clădirea este o construcție cu regim de înălțime subsol parțial și parter.

Are următoarele caracteristici:

- suprafața construită $S_c = 434,83$ mp;
- suprafața construită desfășurată $S_{cd} = 434,83$ mp;
- suprafața utilă estimată $S_u = 366,06$ mp.

Anul aproximativ al punerii în funcțiune este 1920 – 1925, clădirea fiind reabilitată și modernizată în anul 2013.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII

Concesionarea spațiului comercial este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu:

2.1. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA LEGISLATIVĂ

- prevederile secțiunii a 4-a din O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ cu completările și modificările ulterioare, respectiv articolele 302 – 330 din actul normativ menționat, referitoare la concesionarea bunurilor proprietate publică;

- prevederile art. 13 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, conform cărora bunurile aparținând domeniului privat al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției;

- prevederile O.U.G. nr. 114/2007, pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005, privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006.

2.2. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA ECONOMICO-FINANCIARĂ

Principalele avantaje ale concesionării spațiului comercial sunt:

- Amenajarea corespunzătoare a spațiului comercial pentru o utilizare adecvată și profesionistă. Ținând cont de faptul că actualmente spațiul comercial nu este utilizat și, în plus finisajele și instalațiile nu sunt finalizate, concesionarea acestuia va contribui la dezvoltarea zonei, a comunei Zătreni, aducând un aport la modernizarea infrastructurii.

- Concesionarul va avea obligația să finalizeze lucrările de finisare și de instalații, respectiv să modernizeze clădirea concesionată, în condițiile ce se vor impune prin autorizația/autorizațiile de construire și prin autorizația de funcționare.

- Concesionarul va achita autorității contractante, în contravaloarea clădirii concesionate, o redevență anuală stabilită prin hotărâre a Consiliului Local (inclusiv taxele și impozitele către bugetul de stat și bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).

- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a părții de clădire concesionate, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

- Concesionarea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionar, a patrimoniului concesionat.

- Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea amenajărilor sau a construcțiilor executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea acestora, respectiv a destinației pentru care concesionează proprietatea în cauză.

2.3. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA SOCIALĂ

Concesionarea spațiului comercial prezintă un dublu interes, atât pentru municipalitate, prin valorificarea superioară a bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei, cât și pentru cetățenii comunei, prin modernizarea și amenajarea superioară a unor locații actualmente neutilizate.

De asemenea, se vor crea și menține locuri de muncă, atât pe perioada lucrărilor de finalizare a finisajelor și a lucrărilor de instalații, respectiv de modernizare și amenajare a clădirii, cât și pe timpul exploatarei obiectivului.

2.4. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA DE MEDIU

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

Contractul de concesionare 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;
- reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire;
- asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zona obiectivului concesionat;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. INVESTIȚII NECESARE

Investițiile necesare vor fi stabilite de către concesionar în funcție de activitatea economică desfășurată, de prioritățile investiționale ale acestuia, coroborate cu respectarea legislației și a hotărârilor Consiliului Local.

4. NIVELUL REDEVENȚEI

Redevența cuvenită autorității contractante, Consiliul Local al comunei Zătreni este exprimată în **sumă fixă de minim 4.007 euro/an echivalent 18.828 lei/an**, pentru clădirea concesionată – spațiu comercial de la parter.

Această valoare minimă a redevenței, conform OUG 57/2019, va sta la baza procedurilor de atribuire: licitație, respectiv atribuire directă, neputându-se prevedea, conform aceluiași act normativ o valoare maximă a redevenței.

Valoarea redevenței, conform OUG 57/2019 reprezintă redevența minimă, ea urmând să fie actualizată la cursul de schimb valutar, stabilit de BNR, la data semnării contractului, dar nu poate fi mai mică decât redevența propusă în această lucrare.

De asemenea, valoarea redevenței este aceeași, indiferent de perioada de concesionare, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Redevența se plătește **lunar/trimestrial/semestrial/anual**, începând cu data încheierii contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesionării se face venit la bugetul Consiliului Local al comunei Zătreni.

5. ATRIBUIREA CONCESIONĂRII

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu OUG nr. 57/2019, articolele 340 și 341, este de licitație deschisă sau atribuire directă, în anumite condiții.

6. DURATA CONCESIONĂRII

Contractul de concesionare 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.

Durata concesionării se stabilește de către autoritatea contractantă pe baza acestui studiu de oportunitate.

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.

Contractul de concesionare poate fi prelungit, prin simplul acord de voință al părților.

7. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv OUG 57/2019 cu modificările și completările ulterioare contractelor de concesionare de bunuri proprietate publică.

În baza prezentului studiu de oportunitate, a caietelor de sarcini și a instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, se va organiza licitația publică deschisă sau atribuirea directă, conform prevederilor legale în vigoare.

Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de concesionare este apreciată la 45 zile de la depunerea documentației de concesionare.

Întocmit

Evaluator Autorizat

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU