

**PROIECT****HOTĂRÂREA NR.**

Cu privire la: Aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 23.646 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 38318, fiind situat în Orașul Horezu, zona Treapt

Consiliul Local al orașului Horezu, întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2022 la care participă un număr de consilieri din 15 consilieri aflați în funcție;

Văzând că prin votul unanim domnul Dăscălete Emil Constantin, a fost ales președinte de ședință;

Luând în dezbatere: Referatul nr.11013 din 18.05.2022 al primarului orașului Horezu din care reiese necesitatea aprobării studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a suprafeței de 23646 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 38318, fiind situat în Orașul Horezu, zona Treapt, în vederea realizării unui complex horticol;

-Raportul de specialitate nr.11116 din 19.05.2022 întocmit de compartimentul de resort;

-Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 23646 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 38318, fiind situat în Orașul Horezu, zona Treapt;

-Raportul evaluatorului autorizat ANEVAR nr.422/10.05.2022;

-Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local Horezu;

-Anunțul nr.10234/10.05.2022 privind procedura prevăzută de Legea nr.52//2003 - transparența decizională în administrația publică, republicată;

-Ținând seama de Raportul de avizare pentru legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al orașului Horezu, județul Vâlcea nr.11151/20.05.2022;

-Văzând că terenul în suprafață de 23.646 mp nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.b), art.129 alin.2 lit.c) coroborat cu alin.6 lit.a), art.303 alin.1, art.308 alin.1 și 4 și art.309 alin.5 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; art.13, alin.2 din Legea nr. 50/1991R, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În temeiul art.139 alin.3 lit.g) coroborat cu art.196 alin.1, lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un număr de voturi pentru, voturi împotriva, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE:

Art.1-Se aprobă concesionarea suprafeței de 23.646 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 38318, fiind situat în Orașul Horezu, zona Treapt.

Art.2-Se însușește Raportul de evaluare al terenului nr.422/10.05.2022, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Covrescu Valerian, prevăzut în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.3-Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 23.646 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 38318, fiind situat în Orașul Horezu, zona Treapt, prevăzut în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.4-Se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri Direcția administrativă care va continua procedura pentru concesionare.

Art.5-Prezenta hotărâre se va afișa pe site-ul instituției și se va comunica prin grija Secretarului general al orașului Horezu la: Instituția Prefectului–Județul Vâlcea; Primarul orașului Horezu.

Inițiator,
Primar
Sărdărescu Nicolae

Vizat pentru legalitate,
Secretar general oraș
Boaghe Monica



RAPORT DE EVALUARE

TEREN in suprafata de 14873 mp

Situat în

Orasul Horezu ,str Parcul Industrial, pct Treapt ,jud Valcea

Proprietar : ORASUL HOREZU
Beneficiar : ORASUL HOREZU

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

[10.05.2022]





SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 422/10.05.2022

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta **imobilul TEREN** in suprafata de **14.873 mp** proprietatea ORASUL HOREZU ;

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil in vederea concesiunii

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea **TEREN** in suprafata de **14.873 mp** , situat in **intravilanul** orasul Horezu str Parcul Industrial ,pct Treapt, jud Valcea

PROPRIETAR si BENEFICIAR : ORASUL HOREZU, cu sediul in oras Horezu str 1 Decembrie nr 7 jud Valcea avand CUI 2541479 reprezentat prin Sardarescu Nicolae -primar

DATA EVALUARII: 10.05.2022

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 10.05.2022

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 4,9490

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piata estimata pentru imobilul evaluat **TEREN** in suprafata de **14.873 mp** , aflat in ORASUL HOREZU in urma aplicarii abordarii prin piata prezentat in acest raport, este:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 663.000 LEI echivalent 134.000 Euro

Pretul terenului evaluat este de 44.50 lei/mp , echivalent a 9 EURO/mp

Valoarea redeventei anuale ,calculata pentru o perioada de 49 ani este de 13.530 lei, echivalent a 2.735 EURO/an sau 1.128 lei/luna echivalent a 228 EURO/luna

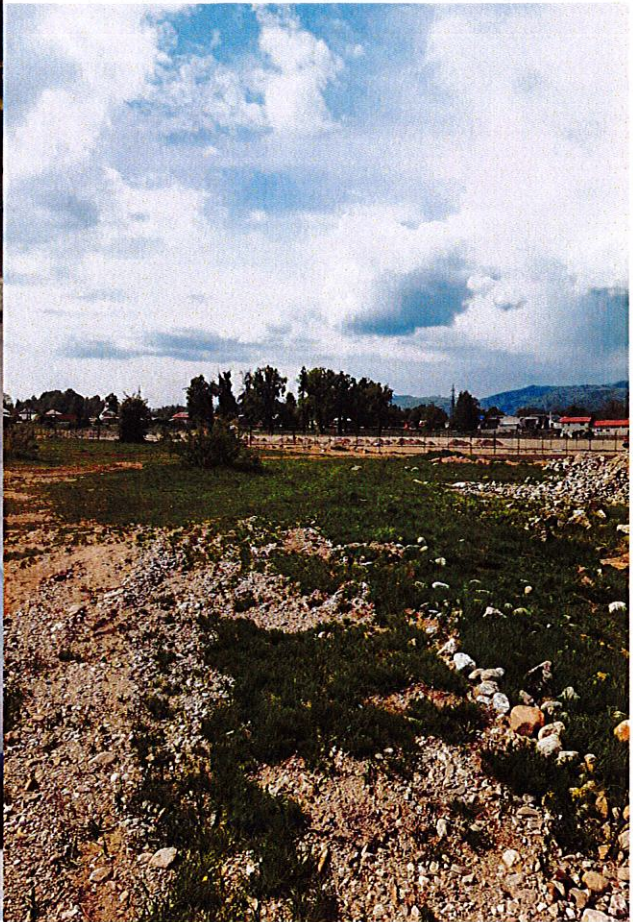
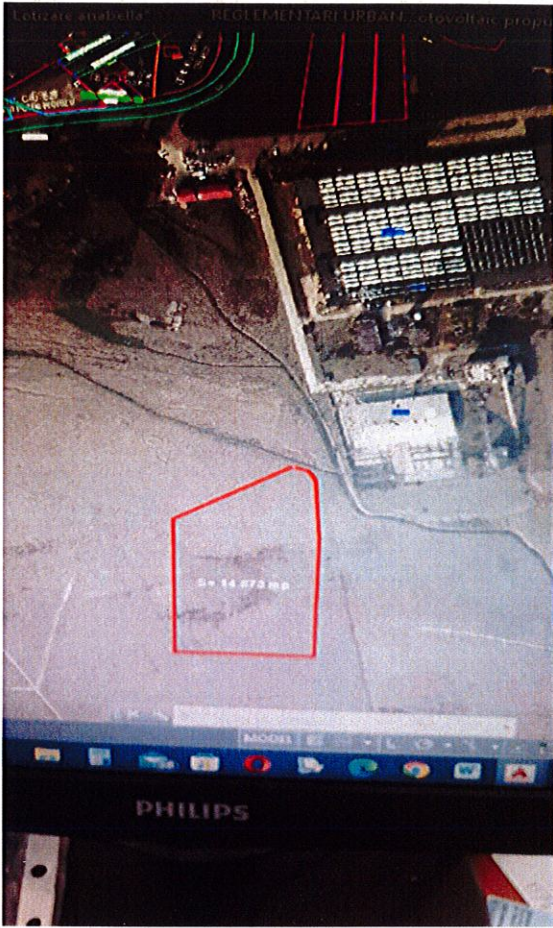
Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat dupa cum urmeaza:

(1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (4) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografiile ale proprietatii la data evaluarii, extrase de CF
Raportul contine 11 pagini,

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11787 – valabilă 2022







PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU

ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: primaria@orasul-horezu.ro Web: www.orasul-horezu.ro

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481

"Împreună spre performanță!"



Sistem de management
al calității conform cu
SR EN ISO 9001:2015
CERTIFICAT Nr. 219 C

SR EN ISO 14001:2015
CERTIFICAT Nr.155 M

Anexa nr. ... la H.C.L. nr /

**AVIZAT,
ARHITECT ȘEF DRĂGĂNESCU ROBERT**

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concedent: U.A.T.- Orașul Horezu

Obiectiv: Concesionarea unui teren în suprafață de 23.326 mp, din zona Treapt ce aparține proprietății publice a orașului Horezu, județul Vâlcea

CUPRINS:

A. PIESE SCRISE:

FOAIE DE CAPĂT;

CUPRINS;

DATE PRIVIND CONCEDENTUL;

DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT ;

MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ APROBAREA CONCESIUNII;

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI;

TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE;

B. PIESE DESENATE:

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI SC 1:1000;

1.Date privind concedentul

Denumire :

Orașul Horezu

Sediul:

Str. 1 Decembrie, nr. 7, cod postal 245800, orașul Horezu, jud. Vâlcea

Statutul juridic:

Unitatea Administrativ-Teritorială – persoană juridică de drept public

Ca urmare a propunerii nr.8229/08.04.2022, formulate de S.C. DUMBRAFOX S.R.L., CUI: RO6428686 cu sediul în municipiul Râmnicu Vâlcea, str. Drumul Gării, nr.143A, reprezentată legal prin Mitră Marin, în calitate de Director general privitoare la concesionarea terenului în suprafață de 28.222 mp din zona Treapt, învecinat cu terenul concesionat în suprafață de 10.000 mp de pe str.Tudor Vladimirescu nr.147, în vederea extinderii investiției efectuate pe terenul actual prin realizarea obiectivului **„Construire Complex Horticola în plantații, sere și solari precum și extinderea investițiilor în domeniul acordării de servicii turistice, cazare, alimentație publică și agrement turistic”**, s-a procedat la întocmitrea prezentului Studiu de oportunitate în conformitate cu dispozițiile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat

- Terenul propus pentru concesionare este amplasat (situat) în orașul Horezu, zona Treapt, în suprafață de 23.326 mp, în apropierea Parcului Industrial Treapt și face parte din suprafața totală de 953.897 mp.

-Regimul juridic al terenului și construcției: - bunurile ce urmează a fi concesionate aparțin domeniului public al orașului Horezu, județul Vâlcea, având număr de carte funciară 38318, și număr cadastral 38318.

-Regimul economic: - categoria de folosință a terenului este: pășune, imobilul aflându-se în intravilan.

-Reglementările urbanistice: conform PUG aprobat și al Regulamentului aferent al acestuia.

-Terenul nu dispune de utilitățile publice și anume: rețea de apă, rețea electrică, rețea de canalizare, rețea de telefonie prin cablu, existând în schimb acces de pe strada proiectată și amplasată în nordul parcelei supusă concesionării.

3.Scopul elaborării studiului de oportunitate

În zona propusă spre concesionare, se are în vedere realizarea obiectivului de Construire a unui complex horticola pentru cultivarea plantelor prin înmulțire în plantații, sere și solarii, în vederea realizării scopului principal - dezvoltarea economico-socială a orașului.

4. Motivele de ordin, juridic, economic, financiar, social, de mediu, și tehnic care justifică aprobarea concesiunii:

4.1 Motivația pe componenta legislativă: Obiectul concesiunii îl reprezintă bunul imobil ce face parte din proprietatea publică a orașului Horezu, fiind supus următoarelor dispoziții legale:

- dispozițiile art.129 alin.2 lit. „c”, din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora, Consiliul local hotărăște că bunurile ce aparțin domeniului public sau privat al orașului, să fie concesionate ori închiriate;

- dispozițiile art.303 alin.1 din OUG 57/2019, potrivit cărora: bunurile proprietatea publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică;

- prevederile art.13, alin.2 din Legea nr. 50/1991R, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, potrivit cărora: „terenurile aparținând domeniului public al unităților administrativ teritoriale, se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de interes uz și /sau de interes public în condițiile respectării documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii...”

4.2 Economic și financiar: Prin realizarea și exploatarea investiției avantajele economice și financiare sunt următoarele:

- se creează o bază impozabilă ce va cuprinde impozitul pe clădiri - venit la bugetul local;
- venit prin încasarea taxei pentru autorizația de construire;
- venituri prin încasarea impozitului pe salarii;
- taxă concesiune teren - venit la bugetul local;
- impozite și taxe asimilate;

4.3 Social:

- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construcții a obiectivelor, cât și după finalizarea investițiilor prin crearea de noi locuri de muncă permanente ;
- diminuarea cheltuielilor de la bugetul local determinate de asistența și protecția socială.

4.4 Mediu

- responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea bunurilor și până la încetarea contractului de concesiune. Prin activitatea propusă a se desfășura în urma realizării investițiilor nu vor fi afectate apa, aerul sau solul.

- concesionarul are obligația de a obține pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

4.5 Elemente tehnice

Terenul în suprafață de 23.326 mp are în prezent categoria de folosință pășune și face parte din suprafața totală de teren de 953.897 mp. , teren intravilan înscris în Cartea funciară a orașului Horezu, cu numărul 38318 și număr cadastral 38318, fiind inclus în UTR nr. 02 - Zona Treapt a orașului Horezu - subzona mixtă care cuprinde: parcul industrial, unități industriale și de depozitare, prestări servicii, servicii și echipamente publice și de interes local, unități producere energie verde, sedii firme, mici activități productive și manufacturiere, depozite, mici unități agricole.

- Investițiile se vor realiza în conformitate cu certificatul de urbanism.

- Regimul de înălțime, aliniamentul, volumetria, accesele auto și pietonale se vor realiza conform PUG și a Regulamentului local de Urbanism aprobat conform Legii.

UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE:

Sunt admise activități industriale și manufacturiere productive de diferite profile nepoluante: construcții, microindustrie, distribuție și depozitare bunuri și materiale, producere energie verde, transporturi, expoziții și prezentări, cercetare și proiectare, servicii pentru zona industrială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol; stații de întreținere și reparații auto; stații de alimentare cu carburanți; stații de betoane; comerț, alimentație publică și servicii de turism; depozitare en-gros; depozite materiale re folosibile; centrale producere energie termică și electrică; locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităților.

UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE CU CONDITIONARI:

- Sunt admise activități de producție, cercetare-dezvoltare, depozite și complexe vânzări en-gros, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Se admite depozitare comercială și comerț în suprafața maximă de 1000 mp (500 mp suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament;
- Se admite în cazul conversiei funcționale reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale existente abandonate cu identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

UTILIZARI FUNCTIONALE INTERZISE:

- Activități productive și manufacturiere care pot genera poluarea mediului (chimică; radioactivă, etc) și poluare fonică;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozitarea sau comercializarea substanțelor sau materialelor radioactive;
- Se interzice localizarea unităților tip incinerator;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și private și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Se interzice localizarea unităților productive care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- Se interzice localizarea activităților care prezintă risc tehnologic;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar sau gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește cota maximă admisă;
- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

4.6 Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului

Investițiile și lucrările se vor executa **numai după obținerea autorizației de construire** în condițiile Legii 50/1991R, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare. **Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului.**

Amplasarea în teren a investiției precum și accesul vor fi proiectate astfel încât să fie asigurată circulația în zonă

Termenul limită pentru începerea executării lucrărilor de investiții va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 36 din Legea 50/1991 R cu

modificările si completările ulterioare.

Termenul maxim de realizare a lucrărilor de investiții va fi de 3 ani da la data obținerii autorizației de construcție.

Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l evacua pe concesionar și de a-l obliga la plata cheltuielilor ocazionate de aducerea terenului la starea anterioară concesiunii.

5.Nivelul minim al redevenței:

Prețul de pornire al licitației va fi de 9 euro/mp conform raportului de evaluare nr. 10223/10.05.2022, intocmit de evaluator Covrescu Valerian-evaluator A.N.E.V.A.R.

Valoarea terenului va fi recuperată în termen de 49 ani de la data semnării contractului de concesiune

Nivelul minim al investiției va fi de:

- 650.000 euro.

- Durata investiției va fi de minimum 10 ani de la punerea în funcțiune la întreaga capacitate a acesteia.

6.Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Având în vedere că terenul supus concesiunii aparține domeniului public al orașului Horezu, concesiunea acestuia se realizează prin licitație publică în conformitate cu dispozițiile OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ - Capitolul III - Secțiunea 3 art. 302-331.

7.Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de 49 ani conform Legii.

Subconcesiunea este interzisă.

8.Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune:

Nr. Crt.	ACȚIUNE	TERMEN
1.	Publicarea anunțului privind organizarea licitației	Cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
2.	Depunerea ofertelor	20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului
3.	Solicitare documentație de atribuire	5 zile lucrătoare de la primirea solicitării
4.	Solicitare de clarificări la documentația de atribuire	5 zile lucrătoare de la primirea solicitării
5.	Răspunsul la clarificări solicitate în legătură cu documentația de atribuire	Cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
6.	Desfășurarea licitației publice	La expirarea celor 20 de zile de la publicarea anunțului
7.	Comunicarea anulării procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune.	3 zile lucrătoare de la data anulării.
8	Solicitare de clarificări din partea comisiei de evaluare	3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare
9.	Răspuns la solicitarea de clarificare	3 zile lucrătoare de la primirea solicitării

10.	Întocmire raportul comisiei de evaluare	1 zi lucrătoare
11.	Comunicarea excludere ofertă concedent	3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare
12.	Comunicarea rezultatelor	3 zile lucrătoare de la întocmirea acestora
13.	Anunț de atribuire transmis spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea IV.	20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică
14	Comunicarea deciziilor referitoare la atribuirea contractului de concesiune	Numai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora
15.	Încheiere contract	20 zile de la data informării câștigătorului licitației
16.	Predarea-primirea bunului concesionat	Imediat după încheierea contractului pe bază de proces verbal

9. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz: **nu este cazul**

10. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode: **nu este cazul.**

Întocmit,
Ins. Obadă Ciortan Ionuț