

Anexa nr.1  
HCL nr. 23 din 18.06.2019



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VASLUI**  
**UNITATEA ADMINISTRATIV**  
**TERITORIALA**  
**COMUNA SOLEȘTI**



## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**INTOCMIT PENTRU**  
**concesionarea unui imobil cu destinația "Centru de zi" și terenul**  
**afereț în suprafața de 1068 m.p. situat în intravilanul localității**  
**Serbotesti, comuna Solești, județul Vaslui**

**BENEFICIAR      CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SOLEȘTI**



## STUDIU DE OPORTUNITATE

**INTOCMIT PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI CU DESTINATIA CENTRU DE ZI SI TERENUL AFERENT IN SUPRAFATA DE 1068 mp din sat Serbotesti, comuna SOLESTI , judetul VASLUI**

Studiul de oportunitate a fost întocmit în conformitate cu prevederile Ordonanței nr.54 / 2006 art. 10, privind regimul concesiunilor.

Potrivit art.10 din Ordonanța nr.54/2006 , inițierea concesiunii are la baza un studiu de oportunitate, efectuat în prealabil de către concedent.

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Solesti 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.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii spațiului și terenului aferent și estimarea valorii concesiunii / an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 30.05.2019, data la care cursul valutar comunicat de BNR este de 4,7582lei/ euro.

### **1- Descrierea bunului, activității sau serviciului privat care urmează a fi concesionat**

Imobilul cu destinația „Centru de zi” și terenul care urmează a fi concesionat se află în intravilanul localității Serbotesti, comuna Solesti și aparține domeniului privat al comunei Solesti. Construcția și terenul sunt identificate pe tarla 61, parcela 193/2, pentru teren și C1-P+1E pentru construcție. De la data construirii și până în prezent acest imobil nu a făcut obiectul vreunei reabilitări, dotări sau modernizări din lipsa fondurilor necesare. Starea actuală a imobilului este improprie desfășurării vreunei activități.

Clădirea a fost proiectată având ca scop crearea unui centru pentru copii. Este structurată pe două nivele (parter și etaj), la parter aflându-se:



- bucatarie, sala de mese, doua camere, doua toalete, un birou, o camera pentru centrala termica si o magazie;

Etajul 1 este compartimentat astfel:

- doua camere cu toalete proprii, un birou, trei camere, doua toalete, si o incapere avand ca destinatie spalatorie de haine.

Imobilul si terenul solicitat spre concesiune oferă mai multe avantaje cum ar fi:

- ◆ este situat in centrul localitatii Serbotesti;
- ◆ drum de acces asfaltat cu doua sensuri de circulatie;
- ◆ acces facil la statiile de transport public (situate in vecinatatea proprietatii);
- ◆ utilitati existente la limita proprietatii: energie electrica, retea de apa, retea de canalizare, retea de telefonie;

## **2- Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica acordarea concesiunii**

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a imobilului si anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar si aspectele de ordin social.

### **2.1-Motive de ordin economic**

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea imobilului la potentialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, cât si al concesiionarului. Imobilul cu o suprafata totala utila de 260,4 mp a fost construit in anul 2009 in intravilanul localitatii Serbotesti fiind necesara renovarea si amenajarea lui, chiar este obligatia administratiei locale, si tinand cont ca exista cereri pentru a fi amenajat de catre persoane interesate, este de real folos, deoarece surse proprii privind amenajarea acestui imobil nu sunt identificate. Costurile pe care ar trebui sa le suporte administratia locala ar fi legate de cheltuieli de intretinere si reparatii, cheltuieli cu utilitatile, cheltuieli cu diverse materiale consumabile, la care

s-ar adauga si cheltuieli cu forta de munca specializata in domeniu, pe care concesionarul nu si le-ar permite.

Investitiile pot fi facute doar daca acest imobil va putea fi folosit de cei ce investesc.

În concluzie concesionarul nu va cheltui bani pentru:

- reamenajare
- utilități
- intreținere

Va primi bani din:

- redevență;
- taxe si impozite pe cladire si teren

## 2.2-Financiar

Valoarea de piata a chiriei pentru imobilul format din cladire si teren conform raportului de evaluare anexat este de :

- imobil - 803 lei/luna echivalent 169 eur/luna, fara TVA ;
- teren – 190 lei/luna echivalent 40 eur / luna, fara TVA .

Curs de schimb valutar la data de 30.05.2019 LEI/EUR- curs BNR **4.758**

Perioada de concesionare prezumata va fi de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii cu încă jumătatea perioadei inițiale, cu plata redevenței in 25 ani.

**Concesionarul** va primi in 25 de ani valoarea concesiunii

$V_c = 300.000$  lei si valoarea venitului din taxe si impozite, valoare care se va actualiza anual cu rata inflației, calcul făcut la valorile actuale și legislația actuală, neținând cont de impozitele si taxele pe care le va plăti societatea comerciala.

**Concedentul** va cheltui

- valoarea concesiunii si a impozitului
- cheltuieli de intretinere

La aceasta sumă se vor adăuga taxe si impozite care se vor face venit la bugetul local. Calculul prezentat arată că persoanele concedente,



oricare ar fi ele pot suporta cheltuieli suplimentare în condițiile în care  
avea de făcut investiții pentru amenajarea imobilului cu terenul aferent și  
a utilităților necesare astfel încât acesta să arate corespunzător și să devină  
funcțional.



### **2.3-Social**

Motivatia sociala este poate cea mai importanta.

Prin concesionare in general este stimulat sectorul privat, care tinde sa creeze noi locuri de munca. Din experienta ultimilor ani, s-a demonstrat ca initiativa particulara este benefica in toate domeniile de activitate.

Apreciem ca prin realizarea acestui obiectiv va avea de castigat bugetul local prin sumele încasate ca redevență, impozite și taxe și nu in ultimul rând concedentul.

### **3-Modalitatea de acordare a concesiunii**

Concesionarul alege procedura concesionarii prin licitatie publica – procedura depunerii de oferte. Potrivit art.26 alin.1 aceasta procedura de licitatie publica poate fi inlocuita cu procedura de concesionare directa in cazul in care licitatia publica nu a condus la desemnarea unui castigator, iar in cazul in care exista alti proprietari vecini cu terenul respectiv, acestia vor avea drept de preemtiune. In conformitate cu prevederile alin. 2 in urma aplicarii procedurii de negociere directa, concedentul atribuie concesiunea persoanei fizice sau juridice pe care o alege.

### **4-Durata estimata a concesiunii**

-Durata estimata a concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea prelungirii, prin conventie incheiata intre parti.

### **Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare**

-Termenul preconizat este de 30 zile de la depunerea documentatiei de concesionare.



## **6-Clauze financiare si de asigurari**

Prezentul studiu fiind intocmit la cererea concesionarului, Concedentul are obligatia de a intretine imobilul si terenul concesionat in asa fel incat la expirarea termenului de concesiune, bunurile sa fie mai bine intretinute decat in prezent.

Concedentul se obliga la plata regulata a redeventei precum si la respectarea tuturor clauzelor acceptate in comun acord cu concesionarul. Clauzele pe care concesionarul le va impune concedentului sunt in special acelea care asigura un control asupra concesiunii pe toata perioada acesteia.

## **7-Regimul bunurilor utilizate de concesionar in derularea concesiunii**

Bunurile utilizate de catre concesionar in derularea concesiunii sunt de natura financiara fiind reprezentate de redeventa, impozit pe cladire si teren.

## **8-Concluzii generale privind oportunitatea concesionarii terenului din sat Serbotesti , comuna Solesti , judetul Vaslui**

Un prim ajutor pe care forurile locale care decizioneaza il pot face pentru investitorii particulari este concesionarea unor terenuri, spatii sau activitati de prestari-servicii. Acest lucru se datoreaza sectorului privat care ramane o sursa valabila de venituri si care poate fi folosita pentru a pastra sau a dezvolta baza materiala existenta.

In situatia in care Consiliul Local al Comunei Solesti aproba bugetul local pentru realizarea intretinerii acestuia, sume cu care bineinteles vor fi distribuite pentru reparatia strazilor din sat, a scolii etc. Cat si sumele obtinute din redeventa, care se vor face venit la bugetul local.