



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL MUREȘ**  
**MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ**  
**BIROUL CONCESIONĂRI, ÎNCHIRIERI ȘI VÂNZĂRI**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**pentru concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 16.517 mp**  
**aparținând domeniului privat al Municipiului Târgu Mureș, situat pe**  
**str. Albinei nr. 15**

**OBIECTIVELE STUDIULUI:**

- Obiectul concesiunii și Descrierea bunului ce urmează a fi concesionat,
- Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea,
- Nivelul minim al redevenței,
- Modalitatea de atribuire a concesiunii,
- Durata estimativă a concesiunii,
- Investițiile necesare pentru realizarea obiectivului,
- Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare
- Avizele obligatorii obținute de la ANANP

**A. OBIECTUL CONCESIUNII SI DESCRIEREA BUNULUI**

Obiectul procedurii de concesionare îl constituie terenul în suprafață de 16.517 mp situat pe str. Albinei, aparținând domeniului privat al Municipiului Târgu Mureș, identificat prin CF nr. 142864, nr. top 142864, teren care va fi supus valorificării (concesionării) prin procedură de licitație publică conform prevederilor legale în vigoare, respectiv art. 362, alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Suprafața de teren de 16.517 mp poate face obiectul, unui singur contract de concesiune pentru realizarea unei investiții.

Terenul, în ansamblul său este situat într-o zonă cu destinație mixtă industrial-agricolă, în care există restricții urbanistice, interdicție de construire, conform PUG.

Potrivit art. 308, alin. (4) din actul administrativ mai sus menționat, inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate.

Inițierea concesiunii a fost făcută în scopul valorificării terenurilor, ca urmare a propunerii înscrise de concedent.

**B. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA CONCESIONAREA**

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii în vederea realizării investiției pe teren:

- art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ și art. 314 – 331 din actul menționat,
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
- art. 880, 881, 882, 885 și 901, alin.(1) din Codul Civil,
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

- art. 129 alin.(1), alin.(2) lit. c), alin.(14), art.196, alin.(1), lit. „a” și ale art. 243, alin. (1), lit. „a”, precum și art. 303, alin. (1), din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- Administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Târgu Mureș, respectiv a terenurilor actualmente nefolosite, prin care se aduce un serviciu de utilitate locala;
- Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare prin încasarea redevenței în urma concesiunii terenurilor, impozit pe teren, impozit pe construcții, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților ce se vor desfășura;
- Exploatarea bunurilor cu forță de muncă prin realizarea investițiilor propuse;
- Concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea investiției executate și a terenului concesionat,
- Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- Evitarea degradării factorilor de mediu;
- Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă;
- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului.

### **C. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**

Valoarea de circulație a bunului ce urmează a fi concesionat, a fost stabilită prin Raportul de Evaluare nr.2075/29.04.2022, la 7,01 euro/mp/an conform evaluării întocmite de evaluator autorizat ANEVAR, pentru care nivelul minim al redevenței, calculat conform HCL nr. 18/29.07.2021, ar fi de 0,7 euro/mp/an.

La stabilirea valorii de piață a terenului s-a ținut cont de următoarele criterii: valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii corelată cu durata concesiunii, conform Raportului de evaluare nr. 2075/29.04.2022

Pretul minim de pornire la licitație propus de către comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local este de 7 euro/mp/an, conform art. 3 din HCL nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_ 2023 privind **aprobarea Studiului de oportunitate în vederea concesiunii terenului situat pe str. Albinei nr. 15, în suprafață de 16.517 mp, aparținând domeniului privat al Municipiului Târgu Mureș, prin licitație publică, a documentației de atribuire, a prețului de pornire la licitație și a comisiei de evaluare**, iar la stabilirea modului de calcul a redevenței se va ține cont de prețul ofertat pe mp/an de către ofertantul desemnat câștigător și suprafața totală a terenului concesionat.

### **D. MODALITATEA DE ATRIBUIRE A CONCESIUNII**

Ca modalitate de valorificare a terenului, propunem concesiunea prin procedură de licitație publică deschisă, în conformitate cu prevederile legale în vigoare potrivit art. 312, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ coroborate cu prevederile art. 13, alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, conform cărora:

*“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 documentațiilor de urbanism și de*

*amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.”*

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului tratamentului egal și al liberei concurențe privind accesul tuturor celor interesați la procedura de atribuire.

În conformitate cu prevederile art. 312 alin.(1) coroborat cu art. 362 alin.3 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ:

*„Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii LICITAȚIEI.”*

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate privată sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată ;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași și reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

#### **E. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII**

Durata estimată a concesiunii va fi de 25 ani, în conformitate cu prevederile art. 306, alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu dispozițiile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

#### **F. INVESTITIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI**

Investițiile și lucrările se vor executa numai în condițiile stabilite prin PUG, după caz, și conform specificațiilor din Certificatul de urbanism, anexat prezentei proceduri, iar obținerea autorizației de construire se va emite în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Investitiile si lucrarile se vor executa numai dupa obtinerea autorizatiei de construire in conditiile Legii nr. 50/1991, modificata si completata si se vor efectua toate lucrarile care sa ofere terenului destinatia pentru care s-a concesionat.

Avizele si acordurile necesare realizarii investitiei se vor obtine de catre concesionari, dupa semnarea contractelor de concesiune.

Termenul de obtinere a autorizatiei de construire si incepere a lucrarilor de constructie este de cel mult un an de la data semnarii contractului de concesiune si a procesului verbal de predare-primire a imobilului între concedent si concesionar, conform prevederilor din Legea nr. 50/1991, modificată și completată.

Se va respecta durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii, potrivit Legii nr. 50/1991.

## **G. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt cele prevăzute în prevederile art. 314 – art. 331 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

După aprobarea studiului de oportunitate și a documentației de atribuire, prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Târgu Mureș se va proceda la publicarea anunțului publicitar, cu respectarea prevederilor alin. (1) art. 314 din OUG nr. 57/2019 .

Deschiderea ofertelor depuse în cadrul procedurii de licitație, se va realiza în cel puțin 20 (douăzeci) zile de la data publicării anunțului de participare.

Licitația va avea loc în termen de o zi lucrătoare de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul Primăriei Municipiului Târgu Mureș.

Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 3 zile lucrătoare de la data licitației, termenul va fi respectat și pentru ofertanții a căror oferte au fost excluse, cu precizarea motivelor excluderii.

Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, eventualele contestații fiind rezolvate în interiorul acestui termen.

Termenele previzibile de realizare a investiției sunt cele prevăzute în documentația de Autorizare, respectiv termenele asumate prin propunerea tehnică de către ofertantul declarat câștigător.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării documentației de atribuire a concesiunii de către Consiliul Local al Municipiului Târgu Mureș.

Detaliile privitoare la organizarea licitației și exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin Caietul de sarcini și Contractul de concesionare.

## **H. 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.

Pentru suprafața de teren propusă pentru concesionare a fost emis Certificatul de urbanism nr. 617/14.04.2022, care este documentul ce stă la baza valorificării bunurilor, prin care se precizează regimul juridic, economic, tehnic al bunului în cauză, precum și obligațiile titularului certificatului de urbanism în funcție de scopul pentru care acesta a fost emis.

Ca atare, la punctul 4 din cuprinsul certificatului mai sus precizat, este menționată obligația titularului certificatului de urbanism, de a se adresa autorității competente pentru protecția mediului, nesolicitându-se obligativitatea obținerii avizului Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General.

**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.

Pentru suprafața de teren propusă pentru concesionare, Municipiul Târgu Mureș a primit de la Agenția Națională pentru Arii Naturale Protejate Serviciul Teritorial Mureș „aviz favorabil” cu nr. 352/ST-MS/12.05.2022.

## **J. ALTE CLAUZE**

Procedura de concesionare se va realiza în 20 (douazeci) zile de la data publicării anunțului de participare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina proprie de internet, conform Art. 335, alin. (1) din OUG Nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

Subconcesionarea este interzisă.

Se anexează la prezentul Studiu de oportunitate următoarele:

- Raportul de evaluare al terenului nr. 2075/29.04.2022
- Extrasul de Carte funciară al terenului supus valorificării prin procedură de concesionare
- Certificatul de urbanism emis de Direcția Arhitect Șef pentru concesionarea terenului
- Avizul obligatoriu obținut de la ANANP