

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitatie publica a obiectivului „Muzeul Doftana”, situat in judetul Prahova , comuna Telega , sat Doftana , str. Muzeului nr 49C

In temeiul art 308 , alin (1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ , in vederea atribuirii contractelor de concesiune pentru bunuri proprietate publica , precum si a intentiei Societatii Comerciale PHOENICIA EXPRESS SRL cu sediul in Bucuresti , sos Odaii nr 441-443 , parter , cam 1 sect 1 , prin solicitarea facuta catre Consilul Local Telega avand nr. de inregistrare 172/26.08.2021 , prin care se propune concesionarea imobilului format din teren si constructii denumit „Muzeu Doftana”

DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE SE CONCESIONEAZA

Obiectul procedurii de concesionare il constituie imobilul format din teren si constructii denumit „Muzeu Doftana” .

Descrierea obiectivului care urmeaza a fi concesionat.

Imobil (constructii și teren) situat în comuna Telega , județul Prahova .

-C1 – Cabina Portar :	Supraf Construita	= 12.97 mp	P
	Supraf Utila	= 7.71 mp	
- C2 - WC :	Supraf Construita	= 10.27 mp	P
	Supraf Utila	= 5.48 mp	
- C3 - Magazie :	Supraf Construita	= 19.95 mp	P
	Supraf Utila	= 16.44 mp	
- C4 - Birouri Administrative :	Supraf Construita	= 175.63 mp	P+1
	Supraf Utila	= 217.11 mp	
- C5 - Magazie :	Supraf Construita	= 26.67 mp	P
	Supraf Utila	= 20.60 mp	
- C6 - WC :	Supraf Construita	= 30.99 mp	P
	Supraf Utila	= 18.61 mp	
- C7 - WC :	Supraf Construita	= 79.61 mp	P
	Supraf Utila	= 54.69 mp	
- C8 - Muzeu Doftana :	Supraf Construita	= 5930.74 mp	S+P+2
	Supraf Utila	= 6019.89 mp	

Terenul aferent obiectivului este în suprafața totală de 110163,00 mp defalcăat pe categorii de folosință după cum urmează :

- 1 Cc	= 16653.00 mp
- 2 F	= 25636.00 mp
- 3 Pd	= 67362.00 mp
- 4 Ci	= 512 . 00 mp

Imobilul care se scoate la licitație în vederea concesiunii, are număr cadastral 457 , este situat în intravilanul comunei Telega, județul Prahova . Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: Zona de locuințe și funcțiuni complementare ; Zona de parcuri , complexe sportive și perdele de protecție ; Zona cu Valoare arhitecturală , memorială protejată .

Dotarea cu utilități:imobilul are rețea electrică , telefonică și apă .

MOTIVATIA CONCESIONARII

Motive de ordin economic-financiar

Administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Telega , respectiv al imobilului descris mai sus , actualmente în stare avansată de degradare .

Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare prin stabilirea unei redevențe adjudecate prin licitație publică .

Motive de ordin social

Se are în vedere punerea în valoare a imobilului concesiionat prin amenajarea acestuia și a stopării fenomenului de degradare , creându-se noi posibilități de dezvoltare a zonei respective .

Motive de mediu

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului . Concesiionarul va respecta toate condițiile de mediu pe perioada existenței contractului de concesiune .

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesiionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului , printre care cele mai importante sunt :

- Utilizarea durabilă a resurselor ;
- Gestionarea eficientă a deșeurilor
- Luarea măsurilor pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane ;

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Valoarea de circulație a imobilului stabilit prin raportul de evaluare a imobilului este de 5 111 900 lei , iar nivelul minim al redevenței , ca bază de pornire la licitație este de 104 324.48 lei /an conform raport de evaluare întocmit de către SC ARHONA EXPERTS SERV SRL , prin evaluator autorizat membru titular A.N.E.V.A.R. legitimație 18094 , ing. Dragos Popa și evaluator autorizat membru titular A.N.E.V.A.R. legitimație 10245 , ec. Anton Gabriel Mihai

Redevența care se adjudecă în urma licitației publice se prevede în contractul de concesiune și se va indexa anual cu indicii de inflație pozitiv , comunicat de Institutul Național de Statistică .

PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

In conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ , concesiunea imobilului , se va realiza prin procedura licitatiei publice deschise , cu aplicarea si respectarea urmatoarelor principii :

- Transparenta ;
- Tratatul egal ;
- Proportionalitatea ;
- Nediscriminarea ;
- Libera concurenta ;

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile. In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile , procedura se anuleaza si se organizeaza o noua licitatie .

In cazul organizarii unei noi licitatii , procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila . .

Alegerea procedurii licitatiei publice deschise este una adecvata , care raspunde in totalitate principiilor enuntate mai sus , determinand un mediu concurential si eliminand interpretarile de subiectivism in stabilirea ofertantului castigator .

DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

Conform prevederilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr 57/2019 , concesiunea se face pe o perioada determinata de cel mult 49 de ani .

Luand in considerare aspecte legate de realizarea unor investitii si durata de amortizare a acestora , perioada de concesiune propusa este de 49 de ani .

TERMEN PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Termen minim estimat pentru atribuirea contractului de concesiune : 60 zile de la aprobarea studiului de oportunitate , daca nu au fost inregistrate contestatii , iar oferta castigatoare a fost stabilita intr-o singura etapa .