



STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru concesionarea imobilului teren înscris în CF nr. 119813 Alba Iulia în suprafață de 18104 mp, situat în Municipiul Alba Iulia, "Parc de Activități", aparținând domeniului privat al Municipiului Alba Iulia în vederea desfășurării de activități economice

I. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

Imobilul teren ce urmează să fie concesionat este situat în municipiul Alba Iulia, Strada Șoseaua de centură F.N., Jud. Alba și este destinat realizării de investiții în vederea desfășurării de activități economice conform P.U.Z. Reglementare Zonă în scopul construirii unui parc de activități aprobat prin dispozițiile HCL nr. 54/2023 privind aprobarea documentației de urbanism.

Imobilul teren este înscris în CF nr. 119813 Alba Iulia, este în suprafață de 18104 mp, și aparține domeniului privat al municipiului Alba Iulia, având cod de clasificare 9 și valoarea de inventar de 698.030,64 lei.

II. Motivații de ordin economic, financiar, social și de mediu privind necesitatea și oportunitatea concesionării

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal realizarea de investiții în vederea desfășurării de activități economice, motivele concesionării fiind:

1. Motive de ordin economic:

- necesitatea unei dezvoltări economice sănătoase și durabile a municipiului Alba Iulia și a unei administrări eficiente a domeniului public și privat care să se reflecte în atragerea de venituri suplimentare la bugetul Primăriei municipiului Alba Iulia;
- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Alba Iulia prin administrarea eficientă a obiectului concesiunii și încasarea redevenței obținute ca urmare a concesionării terenului, a taxelor și impozitelor aferente terenului concesionat precum și viitoarelor construcții, conform dispozițiilor legale în vigoare, a impozitelor aferente salariilor;
- maximizarea potențialului productiv al terenurilor și asigurarea întreținerii corespunzătoare a acestora, stoparea fenomenului de degradare a terenurilor;
- crearea unei politici unitare, coerente, transparente și viabile la nivelul zonei destinate



”Construirii Unui Parc de Activități”, situată în municipiul Alba Iulia care să asigure atractivitatea și posibilitatea impulsivării zonei din punct de vedere economic;

- crearea de noi locuri de muncă și stimularea activităților economice, în special a celor productive datorită efectelor pozitive de multiplicare în mediul economic local;

2. Motive de ordin financiar:

- concesionarea terenului mai sus menționat, respectarea clauzelor contractului de concesiune și realizarea într-un termen scurt și mediu a obligațiilor asumate, inclusiv a investițiilor în realizarea construcțiilor, reprezintă o sursă adițională sigură și garantată de creștere a veniturilor bugetului local;

- atragerea investitorilor privați constituie un deziderat important pentru dezvoltarea economică eficientă, predictibilă, sănătoasă și durabilă a municipiului Alba Iulia, fără eforturi financiare semnificative și fără a pune presiune pe bugetul anual de venituri și cheltuieli;

- concesionarul va suporta integral costurile legate de obținerea avizelor obligatorii și autorizațiilor necesare construirii, realizarea investiției, întreținerea și conservarea terenului și a imobilelor;

- reducerea cheltuielilor concedentului prin transferarea unora în sarcina concesionarului.

3. Motive de ordin social:

La nivelul Județului Alba, rata șomajului a fost în luna octombrie 2023 de 3,6% (3,4% în septembrie 2023 și 3,6% în octombrie 2022), peste nivelul ratei înregistrate la nivel național (2,9%). În funcție de rata șomajului, județul Alba se situează în luna octombrie 2023 pe locul 25 în ierarhia județelor ordonate crescător.

Prin funcționarea și viabilizarea zonei destinate ”Construirii Unui Parc de Activități” situat în municipiul Alba Iulia și exploatarea eficientă a terenului ce face obiectul concesiunii:

- se vor crea noi locuri de muncă drept urmare a investițiilor directe dar și ca urmare a dezvoltării în timp a serviciilor și activităților conexe acestora, astfel încât în funcție de complexitatea activității, în principal forță de muncă necesară va fi recrutată în special din zonele cele mai apropiate; municipiul Alba Iulia, localitățile învecinate, județul Alba etc;

- se va constata diversificarea ofertelor de angajare și creșterea acestora cu impact pozitiv în scăderea ratei șomajului la nivel de municipiu și județ;

- datorită creșterii competiției și a necesității angajării unei forțe de muncă calificate, nivelul salarialului mediu la nivelul municipiului Alba Iulia și al județului, va crește, odată cu dezvoltarea posibilităților de accesare a programelor de reconversie profesională și calificare superioară;

- datorită creșterii nivelului de trai, va crește stabilitatea comunităților locale și se vor crea premisele pentru ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

4. Motive de mediu:

- valorificarea potențialului economic al orașului în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului;

- valorificarea superioară a terenului și stoparea degradării acestuia;

- realizarea investiției, dar și a derulării efective a activității cu respectarea normelor impuse de Uniunea Europeană și de legile interne cu privire la protecția mediului înconjurător;



- concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a concesiunii și pentru a obține toate aprobările și avizele/ acordurile/ autorizațiile/ actele de reglementare necesare în conformitate cu legislația în vigoare pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței;

-în ceea ce privește sursele de poluare, nu există în municipiul Alba Iulia nici o sursă majoră de poluare industrială. Sursele de poluare ale orașului sunt reprezentate, în principal, de noxele generate de clădirile rezidențiale (aer), traficul auto(aer), poluare cu praf(aer) generată de circulația pe drumuri neasfaltate și amenajarea deficitară a spațiilor verzi, depozitarea deficitară a deșeurilor menajere și urbane (aer, sol), aceste surse de poluare putând fi reduse semnificativ prin regândirea sistematizată a întregii zone.

III.Nivelul minim al redevenței

Prețul de pornire a licitației în vederea stabilirii redevenței pentru imobilul teren situat în Municipiul Alba Iulia, ”Parc de Activități”, proprietatea privată a Municipiului Alba Iulia este influențat în principal de utilitățile și facilitățile de care va dispune amplasamentul, de accesul la căile de comunicație.

În vederea estimării valorii de piață a redevenței a fost contractat PF Roșu Adriana Euseña evaluator autorizat ANEVAR, care a întocmit un raportul de evaluare în acest sens, astfel redevența minimă, respectiv prețul de pornire al licitației este de **1,38 euro/mp/an**.

Modul de achitare a redevenței cât și clauzele privind nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune.

IV.Procedura concesiunii

Terenul ce urmează a fi concesionat aparține domeniului privat al municipiului Alba Iulia și, prin urmare, potrivit dispozițiilor art.302 – art.330 și ale art.362 alin.(1) și (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, recomandăm Consiliului Local al municipiului Alba Iulia – în calitate de administrator al bunurilor din patrimoniul UAT municipiul Alba Iulia – de a utiliza pentru concesionarea acestui imobil procedura licitației publice.

La licitație pot participa persoane fizice sau juridice interesate, române sau străine, care îndeplinesc condițiile impuse prin documentația de atribuire aprobată de Consiliul Local al municipiului Alba Iulia.

V.Durata concesiunii

Având în vedere că atât realizarea obiectivului, cât și respectarea condițiilor și obligațiilor impuse print contract concesionarului, necesită investiții financiare semnificative, care pot fi recuperate doar într-o perioadă lungă de timp, propunem ca **termenul de concesionare să fie de 49 de ani**.

Pentru a stimula realizarea unor investiții semnificative în vederea atingerii obiectivelor



identificate, într-un termen de timp cât mai scurt, conform obligațiilor impuse concesionarului, și pentru a menține condițiile existente în zona economică imediat învecinată, propunem ca **după finalizarea investiției prevăzute și recepția acesteia și după expirarea unui termen de minim 5 ani de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul să își poată exprima intenția de a cumpăra terenul concesionat, intenție care va fi notificată în scris proprietarului – Municipiul Alba Iulia.**

VI. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiune

Potrivit dispozițiilor art.302 – art.330 și ale art.362 alin.(1) și (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, realizarea procedurii de concesiune, începând cu publicarea anunțului de licitație și până la încheierea contractului de concesiune, necesită o perioadă de minimum 50 de zile (în situația în care au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile).

Inițiator
Primar

Pleșa Gabriel Codru

Avizează
Secretar General

Marcel Jeler