

## HOTARAREA NR.29

privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 105.543 mp, situat în extravilanul orașului Isaccea, județul Tulcea, tarla 4, parcela 29, categorie de foloasă neproductiv ce aparține domeniului privat al orașului Isaccea înscris în Cartea Funciară nr. 34588 a UAT ISACCEA

Consiliul Local al orașului Isaccea, județul Tulcea, întrunit în ședința ordinară la data de 30.03.2021, prezenți fiind un număr de 15 consilieri locali;

Luând în discuție proiectul de hotărâre și referatul de aprobare nr.32/19.03.2021 al inițiatorului – Primar, Moraru Anastase, propunerea de concesiune a SC Duce Trade SRL și planul de afaceri, înregistrate sub nr.9560/29.08.2019 și nr.4888/03.1.2020, certificatul de urbanism nr.86/11.11.2020, raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat nr.12860/25.11.2020, raportul de specialitate al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului și disciplina în Construcții nr.2598/23.03.2021 ;

Având în vedere prevederile art. 362, alin.1 și 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu Secțiunea a 3 – a ce cuprinde art.302- art.331 din O.U.G. nr.57/2019;

În temeiul prevederilor art.129, alin.2, lit.c, alin.6, lit.a, art.139, alin.3, lit.g și art.196 alin.1, lit.c din O.U.G. nr.57/2017 privind Codul administrativ

## HOTARASTE:

**Art. 1.** Se aprobă studiul de oportunitate în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 105.543 mp, situat în extravilanul orașului Isaccea, județul Tulcea, tarla 4, parcela 29, categorie de foloasă neproductiv ce aparține domeniului privat al orașului Isaccea înscris în Cartea Funciară nr. 34588 a UAT ISACCEA.

**Art.2** –Secretarul general orașului Isaccea va asigura comunicarea hotărârii autoritatilor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale și aducerea la cunoștință publică prin publicarea pe site-ul oficial [www.isaccea.ro](http://www.isaccea.ro).

Nr.voturi necesare(majoritate absolută)	8
Nr.total voturi exprimate	15
Nr.voturi împotriva	0
Nr.voturi pentru	15
Nr.abțineri	0

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER LOCAL



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU  
LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL,

## STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitație publică, a terenului în suprafață de 105.543 mp, situat în extravilanul orașului Isaccea, județul Tulcea, tarla 4, parcela 29, categorie de foloasă neproductiv ce aparține domeniului privat al orașului Isaccea

### **CAPITOLUL I - Descrierea bunului**

1.1. Imobilul ce urmează a fi concesionat în vederea realizării obiectivului de investiții: „Centru logistic pentru cereale și produse alimentare” îl constituie terenul în suprafață de 105.543 mp, situat în extravilanul orașului Isaccea, județul Tulcea, tarla 4, parcela 29, categorie de foloasă neproductiv ce aparține domeniului privat al orașului Isaccea înscris în Cartea Funciară nr. 34588 a UAT ISACCEA, având număr cadastral 34588, identificat prin vecinătățile: -N – Neproductiv 30, IE 30456; - S – Drum 29/1;- E-IE 304456, IE 30865; V— HC28,

1.2. Terenul în suprafață de 105.543 mp, identificat potrivit pct. 1.1., aparține domeniului privat al orașului Isaccea, fiind situat în extravilan, iar potrivit Planului Urbanistic General al orașului Isaccea și Regulamentul Local de Urbanism, terenul se află în afara perimetrului acestuia, motiv pentru care se impune elaborarea și finanțarea prin grija persoanelor fizice/juridice interesate a unei documentații de urbanism specifice(PUZ). Prin P.U.Z. se vor stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Pentru lucrările de construcții care se execută în zone cu regim special și/sau în perimetrele/zonile de protecție a acestora(zona de frontiera) se va obține avizul instituțiilor din sistemul național de apărare, ordine publică și siguranță națională, după caz. Întrucât terenul se află într-o zonă inundabilă (apa freatică apare la 0,5 -1 m și se poate ridica la suprafață când nivelul Dunării este crescut) orice amenajare a terenului din punct de vedere constructiv necesită studii geotehnice și hidrologice asupra solului.

Accesul se face din drumul aparținând domeniului privat al U.A.T. – parcela Dr29/1.

Utilități tehnico-edilitare: există utilități precum apa potabilă, canalizare, energie electrică, telefonie, în zona de intravilan TRUP G – PORT ISACCEA – 5 ha, aflată în vecinătate.

Arii protejate din zonă : arii naturale protejate de interes comunitar ROSPA0031 Delta Dunării și Complexul Razim Sinoe.

Concesionarul va realiza pe terenul în suprafață de 105.543 mp ce face obiectul concesiunii, situat în extravilanul orașului Isaccea, categorie de folosință neproductiv, obiectivul de investiții: "Centru logistic pentru cereale și produse alimentare" care presupune crearea unei unitati de colectare conditionare, depozitare, procesare, curatire pana la 98% puritate, ambalare, etichetare si comercializare a produselor agroalimentare ecologice ce va cuprinde instalatii de insilozare cu capacitatea de cca 12 000 tone la care este anexata o capacitate de conditionare de cca 75 tone/ora, o instalatie de procesare, o linie de ambalare, etichetare produs finit, o zona de depozitare produs finit si un spatiu destinat comercializarii produselor obtinute, aceste activitati incadrandu-se în actiunile cu impact major in doeniul agricol, respectiv un lant alimentar integrat, avand incluse toate etapele si operatiile specifice acestuia: colectarea, producerea, procesarea, distributia, depozitarea si manipularea produselor agro-alimentare de la productia primara pana la comercializare inclusiv.

La finalizarea investitiei propuse prin proiect vor fi create 10 locuri de munca noi, pentru ocuparea carora vor fi selectate persoane specializate .

Valoarea totala a investitiei este 17.483.223 lei (fara TVA). Sursele de finantare a investitiilor se constituie în conformitate cu legislatia în vigoare și constau din fonduri proprii, credite bancare, fonduri de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile și alte surse legal constituite.

## **CAPITOLUL II- Justificarea concesiunii terenului**

2.1 Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la un potențial ridicat, atât din punct de vedere al concedentului, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar, aspectele de ordin social, precum și cele de mediu înconjurător.

### **Motivația sub aspect economic**

- eficientizarea administrării zonei, în scopul exploatării durabile a acesteia, în regim de continuitate;
- dezvoltarea investițiilor locale care presupune crearea unui climat care să atragă concomitent cu investițiile publice și investiții ale mediului privat, cu un impact pozitiv asupra zonei, prin valorificarea economică superioară a potențialului acesteia;
- crearea cadrului optim necesar dezvoltării de activități diverse;
- în temeiul suportului contractual încheiat pe o perioadă de timp precis determinată, sunt încurajate la nivelul concesionarului, investițiile durabile;

## **Motivația sub aspect financiar**

Concesionarea imobilului, bun privat al orașului Isaccea, județul Tulcea, constituie prin redevența stabilită prin contract, o sursă permanentă, sigură și garantată de venituri la bugetul local, sursă importantă în previzionarea pe termen lung în planificarea veniturilor.

Alte venituri previzionate: taxa pentru eliberarea autorizației de construire, impozit pe clădiri, taxă pe terenul concesionat, venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat sau din impozitul pe venit.

## **Motivația sub aspect social**

În scopul exploatării cât mai eficiente a zonei, prin procedura licitației deschise, sunt create și asigurate condițiile unui cadru transparent competițional între societățile de profil în vederea atribuirii contractului de concesiune;

Prin concesionarea imobilului, în contextul investițiilor urmărite, sunt create noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului cât și în domeniul de activitate ale angajatorului,

Totodată concesionarea zonei pe termen îndelungat, favorizează atragerea și formarea personalului de specialitate, posibil dezvoltarea unor activități conexe celor de bază.

## **Motivația sub aspectul mediului înconjurător**

Sub aspect general. În sarcina concesionarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu.

Principiul aplicat conservării și protecției mediului, în domeniul investițional urmărit a se realiza, va trebui să aibă la bază aplicarea managementului de mediu.

Pe lângă exploatare și administrare prin procedura concesiunii, calitatea mediului reprezintă un element cheie al durabilității zonei.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Investițiile urmărite a se realiza, vizează amenajarea integrală a spațiului și racordarea la utilități și sistematizări necesare accesului.

Concesionarea zonei în raport cu elementele de mediu, va urmări în special îndeplinirea următoarelor măsuri:

- asigurarea resurselor necesare și monitorizarea parametrilor de mediu;
- stabilirea planului de măsuri de protecție și îmbunătățire a calității mediului natural;
- protejarea și conservarea zonei;
- identificarea, definirea proceselor/evenimentelor care pun în pericol factorii de mediu;

- Valorificarea zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

### CAPITOLUL III- Nivelul minim al redevenței

Pentru terenul ce face obiectul concesiunii a fost elaborat raportul de evaluare întocmit de S.C. Conevin Impex S.R.L. prin expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR – Petrescu Eugen, în scopul stabilirii prețului minim de concesiune a terenului în suprafață de 105.543 mp situat în orașul Isaccea, extravilan, tarla 4, parcela 29, neproductiv. Prin acest raport a fost stabilită valoarea de piață a terenului de 31.700 euro, echivalentul a 154.500 lei stabilit la cursul euro comunicat de BNR la data evaluării, valoarea unitară a terenului fiind de 1.270 euro/an/lot/an, echivalentul a 6.200 lei/lot/an în situația concesiunii acestuia.

Conform art.307 din OUG 57/2019 la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar - 85%

- redevența minimă conform raport de evaluare : 1.270 euro/lot/an = 6.200 lei/lot/an

- Conform planului de afaceri, anexă la propunerea de concesiune a persoanei interesate se estimează venituri în primii 3 ani de 25.216.708 lei/an, fără profit, echivalent a cca.5.253.480 euro/an la un curs de 4,8 lei/euro.

INDICATORI FINANCIARI							
Anul		UM	Total an 1	Total an 2	Total an 3	Total an 4	Total an 5
Nr.crt.	Specificatie						
1	Valoare investitie(Vi)= valoarea totala a proiectului fara TVA	LEI	17.483.223				
2	Veniturile din exploatare (Ve) = veniturile realizate din activitatea curenta, conform obiectului de activitate al solicitantului.	LEI	25.216.708	25.216.708	25.216.708	25.216.708	25.216.708
3	Cheltuieli de exploatare (Ce)= cheltuielile generate de derularea activitatii curente	LEI	22.307.128	22.307.128	21.638.784	21.638.784	21.638.784
4	Rata rezultatului din exploatare (rRe) - trebuie sa fie minim 10%	%	11,54%	11,54%	14,19%	14,19%	14,19%
5	Durata de recuperare a investitiei (Dr) - maxim 12 ani	ANI	5,0113				
6	Rata rentabilitatii capitalului investit (rRc) - trebuie sa fie minim 5%	%	22,53%	22,34%	21,91%	21,91%	21,91%
7	Rata acoperirii prin fluxul de numerar (RAFN) - trebuie sa fie mai mare sau egal cu 1.2	Numeri c	104,9552	104,0796	102,1052	102,1052	102,1052
8	Rata indatorarii pe termen mediu si lung (ri) - maxim 60%	%	5,11%	4,85%	4,41%	4,14%	3,90%
9	Rata de actualizare		8%				
10	Valoare actualizata neta (VAN) - trebuie sa fie pozitiva	LEI	11.401.659				

11	Disponibil de numerar la sfarsitul perioadei - trebuie sa fie pozitiv	LEI	5.838.277	9.706.028	13.499.699	17.293.370	21.087.041
----	---	-----	-----------	-----------	------------	------------	------------

**b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii - 10%**

- valoarea de piață a lotului 31.700 euro = 154.500 lei – pentru o redeventa de 1270 euro/an \* 25 ani – 31.750 euro (deci se recuperează valoarea terenului)

(conform prevederilor art.17 din Legea nr.50/1991 "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.")

**c) corelarea redevenței cu durata concesiunii 49 ani - 5%**

- conform cererii se solicită concesiunea pe 49 de ani

Având în vedere aceste criterii și ponderea propusă, propunem o redevență calculată astfel:

- Pentru anii 1-3 (timp în care se vor obține documentele necesare pentru demararea investiției – finanțare europeană, autorizație de construcție, ordin de începere al lucrărilor) – 12.700 euro/an;
- Pentru anii 4-6 (timp în care se va realiza investiția – amenajare teren, edificare construcții, etc., proces-verbal de terminare a lucrărilor) – 25.400 euro/an;
- Pentru anii 7-49 (funcționare obiectiv propus) – 52.534,8 euro/an

**CAPITOLUL IV - Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii**

4.1. Procedura utilizată pentru concesiunea terenului este licitația publică deschisă cu depunerea de oferte în plic închis.

4.2. Procedura de concesiune a terenului prin licitație publică, se justifică și se organizează potrivit următoarelor reglementări legale:

- dispozițiile art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu dispozițiile alin. 6, lit a) din O.U.G. nr, 57/2019 privind Codul Administrativ conform cărora: „Consiliile locale administrează domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale și hotărăsc darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local. în condițiile legii”;
- dispozițiile art. 362, alin.1 și 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu privire la stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate privată, potrivit căruia : "Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate"; " Dispozițiile privind ...concesiunea, închirierea...bunurilor aparținând domeniului public al unităților

administrativ – teritoriale se aplică în mod corespunzător”, cu alte cuvinte se respectă procedura prevăzută la Secțiunea a 3 – a , art.302- art.331 din O.U.G. nr.57/2019;

- dispozițiilor art. 312 din O U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căroră "Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației."

## **CAPITOLUL V - Durata concesiunii**

Conform dispozițiilor art. 306 alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ conform căroră: "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.", coroborate cu prevederile alin. (3), potrivit căroră "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani "

se stabilește durata concesiunii de 49 de ani începând cu data semnării contractului de concesiune a terenului de **105.543 mp, situat în extravilanul orașului Isaccea, județul Tulcea, tarla 4, parcela 29, categorie de foloasă neproductiv ce aparține domeniului privat al orașului Isaccea înscris în Cartea Funciară nr. 34588 a UAT ISACCEA**

## **CAPITOLUL VI - Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune**

6.1. De la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al orașului Isaccea privind studiul de oportunitate privind concesiunea terenului în suprafață de **105.543 mp, situat în extravilanul orașului Isaccea, județul Tulcea, tarla 4, parcela 29, categorie de foloasă neproductiv ce aparține domeniului privat al orașului Isaccea înscris în Cartea Funciară nr. 34588 a UAT ISACCEA** aflat sub rezerva a două avize obligatorii enumerate mai jos, după primirea răspunsului la acestea se va proceda la întocmirea și supunerea spre aprobare a caietului de sarcini și a documentației de atribuire.

6.2.De la data adoptării prin hotărâre de consiliu local a caietului de sarcini și a documentației de atribuire sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației (publicarea anunțului licitației în Monitorul Oficial partea a VI- a într-un cotidian de circulație națională și un cotidian local) și desfășurarea primei ședințe.

6.3.În funcție de rezultatele primei ședințe de licitație organizată, respectiv dacă au fost depuse două oferte valabile și s-a adjudecat licitația, se va încheia contractul de concesiune cu ofertantul declarat câștigător, după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune în termen de 20 de zile calendaristice.

## CAPITOLUL VII – Avize obligatorii

7.1. - avizul obligatoriu emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, sens în care au fost efectuate demersuri;

7.2. – avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii protejate, sens în care au fost efectuate demersuri;

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONSILIER LOCAL



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU  
LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL,