**STUDIU**

 **DE**

**OPORTUNITATE**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITAŢIE
PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTA ÎN PLIC A
LACULUI PANTELIMON AMPLASAT PE CURSUL RÂULUI COLENTINA ȘI ESTE SITUAT ÎNTRE LACURILE DOBROEȘTI ȘI CERNICA ÎN
VEDEREA DESFĂŞURĂRII UNOR ACTIVITĂŢI DE PISCICULTURĂ ȘI AGREMENT

****

**MAI 2023**

**CUPRINS**

 I. DATE GENERALE

I.1. Obiectul studiului de oportunitate ......................................................

 1.2. Prezentarea Orașului Pantelimon........................................................

 1.3. Scopul studiului de oportunitate ........................................................

 II. CADRUL LEGISLATIV.

 2.1. Cadrul legislativ european ...........................................................................

 2.2 Cadrul legislativ național ...........................................................................

2.3. Încadrarea în strategiile la nivel național, județean, local .........................

III. DESCRIEREA INVESTIȚIEI.

3.1. Fundamentarea necesității și oportunității concesionării……………....

3.2. Criterii de ordin economic, social și de mediu .........................................

3.3. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare .........................................

3.4. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii......................................................................

3.5. Nevelul minim al redevenței....................................................................

3.6. Durata estimată a concesiunii..................................................................

3.7. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

3.8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

3.9. Etapele organizării procedurii ................................................................

IV. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

*Preambul*

Studiul de oportunitate este parte componentă a documentației de atribuire, se elaborează din inițiativa concedentului, ori în termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesionare făcută de persoana interesată în baza unei solicitări scrise și se aprobă prin hotărâre de consiliu local.

Prezentul studiul de oportunitate cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea concesionării, modalitatea înfăptuirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de concesiune.

Scopul acestui studiu este de a demonstra necesitatea şi beneficiile posibile pentru Orașul Pantelimon, județ Ilfov, în urma concesionării suprafeței luciului de apă și teren aferente – Lacul Pantelimon.

Prin realizarea obiectivului propus se urmărește modernizarea zonei, valorificarea luciului de apă și terenului aferent amplasat în extravilan prin amenajarea unei zone de agrement, recreative, pescuit, de care să beneficieze toți locuitorii Orașului Pantelimon și nu numai.

Analiza opțiunilor de finanțare pentru bunul concesiunii „Amenajare piscicolă și de agrement” și a motivelor de ordin economic, financiar, social și de mediu, pledează pentru atribuirea contractului de concesiune, unui investitor privat care va avea obligația realizării unor locații pentru amenajare piscicolă și de agrement.

Investiția pentru realizarea acestui obiectiv va fi suportată doar de respectivul investitor privat având calitatea de concesionar, pentru a elimina orice risc financiar care ar putea interveni în derularea proiectului de dezvoltare pentru concedent.

Sarcina realizării lucrărilor și prestării serviciilor va fi exclusiv responsabilitatea investitorului privat în calitate de concesionar, concedentul nefiind implicat financiar în realizarea propriu-zisă a viitorului obiectiv.

În baza contractului de concesiune, ofertantul declarat câștigător are obligația de a dezvolta amplasamentul într-o locație recreativă, de agreement, de pescuit sportiv/recreativ.

Așa cum va rezulta din analizele făcute în conformitate cu legislația și reglementările în vigoare, realizarea investiției de către un investitor privat prin concesionarea de bunuri proprietate publică va aduce Orașului Pantelimon, județ Ilfov, un beneficiu reprezentând obținerea de venituri la bugetul local, prin redevență, impozitare, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților ce se vor desfășura.

I. DATE GENERALE

**I.1. Obiectul studiului de oportunitate**

Obiectul concesiunii îl constituie Lacului Pantelimon II, T96, Parcela Hb971, bazin piscicol Lebăda, oraş Pantelimon, Judeţul Ilfov, în suprafață de 217,0015 ha mp situat în intravilanul Orașului Pantelimon inclusiv a zonelor de protectie, in suprafață totală de 217,0015 ha identificate în teritoriu prin planurile de situatie și planul de incadrare în zonă, anexe la prezentul studiu de oportunitate.

Lacul Pantelimon este un lac antropic, amplasament – curs de apă Valea Colentina, cod cadastral X – 1.025.17.00, situat la iesirea din Bucuresti pe soseaua Bucuresti - Constanta, sectorul 2.

Lacul Pantelimon face parte din totalul de 15 lacuri formate de-a lungul râului Colentina, în fapt, salba de lacuri din jurul Bucureștiului, fiind situat intre lacurile Dobroesti si Cernica și se intinde pe o suprafață de circa 217,0015 ha.

Luciul de apă și terenul aferent care fac obiectul concesionării sunt amplasate în Orașul Pantelimon pe cursul râului Colentina, identificat cu număr cadastral 3679 înscris în Cartea Funciara 11374, situat în T96, Parcela Hb971 Lot 1 – Bazinul Piscicol Lebăda, din inventarul domeniului public al Orașului Pantelimon cu titlu de drept de constituire în cota determinate de 1/1, conform Hotărârii Guvernului nr. 930/29.08.2002, Anexa 31/30.04.2001, referat nr. 116954/2009.

Practic, lacul se află la extremitatea estică a Municipiului București, în vecinătatea stației de metrou Pantelimon, fiind încadrat la Est de Șoseaua de centură a Municipiului București, la Sud de parcul Pantelimon și Șos. Gării Cățelu și la Vest de DN3 și complexul Lebăda și la Nord de zona limitrofă a Orașului Pantelimon. Accesul către proprietate se poate face din Bulevardul Biruinței, Șoseaua Gării Cățelu, Strada Neptun și DN Centura București.

Datele de identificare şi delimitare a zonei de pescuit în care se găseşte resursa acvatică vie din habitatul piscicol natural, pe baza hărţilor bazinelor hidrografice puse la dispoziţie de către UAT Pantelimon sau de către ANAR Sistemul de Gospodărire a Apelor Ilfov- Bucureşti.

Bazinul hidrografic principal cu datele generale referitoare la fauna piscicolă existentă; cu specii prezente, din care: specii de interes comercial; specii protejate sau strict protejate (daca este cazul); specii introduse de către fostul concesionar (daca acesta exista); date privind exploatarea resursei acvatice vii din zonă.

Se anexeză prezentului studiu planul de releveu al spaţiului menţionat

Amplasamentul se încadrează în aria majoră de activități recreative și de agrement a Orașului Pantelimon, de asemenea, pretându-se și activități de alimentație publică tip restaurante, activități comerciale, alimentație publică, relaxare, practicarea de sporturi nautice și organizarea unor evenimente publice în interesul și pentru locuitorii Orașului Pantelimon și nu numai.

Lacul Pantelimon nu este exploatat la capacitate maximă sau la un nivel mult prea mic față de potentialul zonei, în prezent în zona lacului Pantelimon desfășurându-se unele activități de sporturi nautice.

Astfel, prin Hotărârea Consiliului Local Pantelimon nr. 248/28.09.2022 a fost aprobat Protocolul încheiat între Orașul Pantelimon și Federația Română de Canotaj. Scopul acestui parteneriat constă în promovarea sportului în general şi a canotajului, în mod special, precum și stabilirea principiilor de bază pentru folosirea suprafeței luciului de apă (Lacul Pantelimon II) numai în scopuri sportive și de agrement, dar și conservarea și exploatarea durabilă a resursei de apă.

Prin încheierea acestui protocol, Orașul Pantelimon a pus la dispoziția Federației Române de Canotaj suprafaţa de luciu de lac, în vederea desfăşurării activității de canotaj pentru antrenamente, jocuri oficiale sau amicale ale echipelor naţionale și a membrilor ACSOV Pantelimon. De asemeni, a permis amplasarea gratuită pe luciu de apă a dotărilor necesare pentru desfășurarea antrenamentelor și competițiilor sportive de către sportivii Federației Române de Canotaj, cu condiția ca amenajările propuse să nu afecteze structura, dimensiunile, caracteristicile, ecosistemul și rolul funcțional al lacului.

Prin concesioanarea acestor terenuri cu luciu de apă se dorește atragerea unor investiții majore ce ar asigura o dezvoltare a Orașului Pantelimon, s-ar crea locuri de muncă, atât în perioada de execuție cât și in perioada de exploatare și administrare a acestora.

Pe terenul concesionat se propune a se înființa sau dezvolta spații pentru petrecerea timpului liber (restaurante, terase, etc...) și pentru desfășurarea de activitati culturale, artistice, sportive etc. Asigurarea relației arealului cu peisajul (nu se vor face intervenții agresive cu peisajul, ori construcții care să minimizeze conexiunea directă cu acesta), asigurarea unui mediu propice pentru activități recreaționale, sistematizarea terenului în raport cu situația existentă pentru a nu genera diferențe care sa ducă la pierderea identității locului, de asemeni dezvoltarea constructiilor se va face fără a afecta căile de acces pietonale și spațiile verzi ale terenului.

Din punct de vedere urbanistic, zona este destinată funcțiunilor complexe cu excepția celor de producție sau prestări servicii cu caracter productiv, permițând dezvoltarea unor construcții pe mai multe nivele și cu subsoluri suprapuse.

Terenul aparține domeniului public al Orașului Pantelimon și este liber de sarcini.

În baza art. 305 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ Primăria Orașului Pantelimon propune demararea procedurii de concesionare a Lacului Pantelimon inclusiv a zonelor de protecție, în suprafaţă totală de 217,0015 ha, în vederea înfiinţării unei zone de agrement cu luciu de apă, precum și centre de agrement multifuncționale.

**1.2. Prezentarea Orașului Pantelimon**

Pantelimon este un oraș în județul Ilfov, Muntenia, România. Localitatea se află pe malul stâng al râului Colentina, în vecinătatea estică a municipiului București, la ieșirea către Călărași, fiind un oraș-satelit al Capitalei. Conform datelor provizorii în urma recensământului populației din anul 2022, Pantelimon are o populație de 32873 locuitori.

Cu o suprafață de 69 km², Pantelimon este cel mai întins oraș al județului Ilfov.



Orașul se află în Câmpia Română (mai precis, în Câmpia Vlăsiei), pe malul stâng al râului Colentina, care îl desparte de capitala țării, București. În zona orașului, acest râu formează lacurile Pantelimon I, Pantelimon II și Cernica. Principala zonă locuită a orașului se află în extremitatea vestică, pe malurile lacurilor râului Colentina, unde se afla vatra fostului sat, a cărui parte de vest a fost inclusă în București. Pe lacul Pantelimon II se află o insulă împădurită, denumită Sfântul Pantelimon, după mănăstirea ortodoxă înființată acolo de Grigore Ghica, transformată în 1987 în restaurant și hotel în timpul regimului comunist.

Prin centrul arealului administrativ al orașului (care este însă doar o periferie a principalei zone urbane), trece șoseaua de centură a Bucureștiului.

La est de șoseaua de centură, orașul continuă de-a lungul șoselelor DN3 (denumită bulevardul Biruinței) și DJ301 (denumită șoseaua Cernica) cu clădiri mai rare și mai recent construite, limitele sale de est ajungând până în Pădurea Cernica, pădure care acoperă o parte semnificativă a estului județului Ilfov și reprezintă un rest al Codrilor Vlăsiei. Mănăstirea Cernica, se află în extremitatea sud-estică a orașului.

Orașul se învecinează la sud-vest cu municipiul București, limita dintre cele două fiind fixată pe râul Colentina. La vest se învecinează cu mica comună Dobroești, iar la nord-vest cu orașul Voluntari pe o mică porțiune. Înspre nord, Pantelimon se mărginește cu comuna Afumați, înspre nord-est cu comuna Găneasa, înspre est cu comuna Brănești (limita fiind pe râul Pasărea), iar spre sud cu comunele Cernica și Glina.

Hidrografia Pantelimonului este reprezentată de cele două râuri care îl mărginesc la vest și est, respectiv Colentina (care formează în zona orașului lacurile Pantelimon I, Pantelimon II și Cernica), și Pasărea care curge la est prin pădurea Cernica.



**1.3. Scopul studiului de oportunitate**

Scopul studiului de oportunitate este de a evalua și stabili principiile de bază pentru modernizarea zonei, punerea în valoare și exploatarea suprafeței luciului de apă (Lacul Pantelimon II) în scopuri recreative, sportive și de agrement, dar și conservarea și exploatarea durabilă a resursei de apă, de susținere și promovare a măsurilor de conservare și păstrare într-o stare ecologică bună a mediului înconjurător

Prezentul Studiu de Oportunitate analizează, fundamentează elementele tehnice, financiare și institutionale specifice în scopul identificării variantei optime de administrare și utilizare a amplasamentului la potentialul maxim atât din punct de vedere al concedentului - Unitatea Administrativ Teritorială a Orașului Pantelimon, cât şi al concesionarului.

Obiectivele prezentului studiu sunt în consonanță cu prevederile legale aplicabile:

- Să demonstreze că inițierea concesionării este necesară și oportună și corespunde obiectivelor, cerințelor și politicilor Unității Administrativ Teritoriale Oraș Pantelimon legat de Lacul Pantelimon,

- Să demonstreze că proiectul concesionării este realizabil și implică utilizarea eficientă a zonei, modernizarea acesteia, valorificarea luciului de apă concesionat,

- Atragerea la bugetul Consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenurilor conform redeventei prevăzute în contractul de concesiune,

- Să analizeze elementele relevante ale proiectului: aspecte generale, fezabilitatea financiară și economică a concesiuni, aspecte de mediu, aspecte sociale, respectiv

* Crearea de spatii de agrement, evenimente, spectacole, conferinte,
* Creare de plajă amenajată inclusiv pe pontoane, posturi de salvare acvatică,
* Sistematizarea armonioasă a zonei precum și crearea de functiuni care să satisfacă cerintele populatiei, îmbunătățirea nivelului de trai;
* Oprirea degradării ecologice a zonei, prin depozitări abuzive, necontrolate şi aleatoare de deşeuri menajere şi nu numai,
* Refacerea ecologică a zonei și protejarea pânzei/pânzelor de apă freatică de acţiunea poluanţilor,
* Reducerea costurilor Consiliului Local Pantelimon în administrarea resursei acvatice vii, prin transferul acestora în condiţii contractuale, la nivelul concesionarului,
* obţinerea unei mai bune monitorizări a Consiliului Local Oraş Pantelimon în exploatarea, regenerarea şi protecţia resurselor acvatice vii, în regim de continuitate. În temeiul suportului contractual încheiat pe o perioadă de timp precis determinată, sunt încurajate la nivelul concesionarului, investiţiile durabile în refacerea şi regenerarea resursei acvatice vii, prin populări şi repopulări cu specii piscicole în amenajarea piscicola concesionată.

 - Să stabilească valoarea estimată a concesiunii,

 - Să stabilească durata concesiunii (durata maximă a concesiunii este stabilită fără a depăși timpul estimat în mod rezonabil necesar concesionarului pentru a obține un venit minim care să permită recuperarea:

a) costurilor investițiilor suport/suplimentare efectuate,

b) costurilor în legătură cu exploatarea bunurilor

c) precum și un profit rezonabil.

Din punct de vedere legal, studiul de oportunitate privind iniţiativa concesiunii trebuie sǎ conținǎ, conform art 308 din OUG 57/2019, cel puțin urmǎtoarele:

a) descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

b) motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

c) nivelul minim al redevenţei;

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune şi justificarea alegerii procedurii;

e) durata estimată a concesiunii;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

g) avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale şi al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare, după caz - nu este cazul

h) 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 autorităţii teritoriale pentru protecţia mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode - nu este cazul.

**II. CADRUL LEGISLATIV**

**2.1. Cadrul legislativ european**

Pactul ecologic european (The European Green Deal) reiterează angajamentul Comisiei Europene de a aborda provocările legate de climă și de mediu. Acesta

prezintă o nouă strategie de creștere care are drept scop transformarea UE într-o societate echitabilă și prosperă, cu o economie modernă, competitivă și eficientă din punctul de vedere al utilizării resurselor, conservarea și refacerea ecosistemelor și a biodiversității.

 **2.2. Cadrul legislativ național**

Procedura de concesionare a terenului prin licitatie publică, se justifică potrivit următoarelor reglementări legale:

• dispozitiile art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu dispozitiile alin. 6 lit. a) din O.U.G- nr. 57/2019 privind Codul Administrativ precizează: „consiliile locale administrează domeniul public și privat al unităților administrative-tentoriale și hotărăsc darea în administrare, concesionare, închiriere sau în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii’’.

• dispozitiile art. 297 din O U.C. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu privire la stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică potrivit căruia: "autoritățile prevăzute la art. 287 decid în conditiile legii cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv darea în administrare; concesionarea; închirierea’’,

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

• dispozițiile art. 866 din Codul civil, cu privire la drepturile reale corespunzătoare proprietății publice potrivit căruia: "drepturile reale corespunzătoare proprietății publice sunt: dreptul de administrare, dreptul de concesiune și dreptul de folosință cu titlul gratuit coroborate cu dispozițiile art. 871 alin. 3, privind continutul dreptului de concesiune potrivit căruia: "procedura de concesionare precum și încheierea, executarea, încetarea contractului”.

* prevederile art. 23, alin. (4), coroborate cu dispoziţiile art. 4, alin. (3), lit. e) din Legea nr. 317/2009, privind aprobarea O.U.G. nr. 23/2008 privind pescuitul şi acvacultura.

Desfășurarea licitației publice deschise se organizează în temeiul O.U.G nr. 57/2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare si a Hotărârii Consiliului Local Pantelimon nr. …/24.05.2023.

 **2.3. Încadrarea în strategiile la nivel național, județean, local**

 Strategia de dezvoltare a Județului Ilfov 2020-2030 porneşte de la profilarea teritoriului pe piaţa regională în scopul creării unei organizări teritoriale mai raționale, al utilizării terenurilor, atingerea obiectivelor economico-sociale, dar și necesitatea de a proteja mediul și conserva biodiversitatea, prin întărirea conștientizării și abilitarea comunităților locale și regionale pentru protejarea, reabilitarea, utilizarea și reutilizarea mediului natural și antropic, a peisajelor, culturilor și a altor valori unice, conservarea și refacerea ecosistemelor și a biodiversității.

Amenajarea spațiului public, în general, și a spațiilor verzi, în special, reprezintă un factor de atractivitate și un indicator pentru calitatea vieții în orașele și comunele din județul Ilfov.

**III. DESCRIEREA INVESTIȚIEI.**

**3.1 Fundamentarea necesității și oportunității concesionării**

Prin concesionarea imobilului - teren și luciu de apă U.A.T. Pantelimon urmărește valorificarea bunului concesionat, dezvoltarea durabilă a orașului, obținerea pe o perioadă îndelungată de venituri suplimentare considerabile reprezentate de redevența încasată pe baza concesiunii, precum și din celelalte activități pe care le va desfășura concesionarul.

În această zonă se propun următoarele activităţi:

- zonă de agrement cu amenajări specifice,

- luciu de apă, cu activităţi de pescuit și activități de piscicultură,

- activități sportive, de canotaj,

- sporturi specifice mediului acvatic,

- diverse servicii conexe de comerţ şi alimentaţie publică, cu condiţia respectării PUZ aferent zonei a cărui elaborare intră în sarcina concesionarului.

Pe bunul concesionat, ofertantul declarat câştigător are obligatia de a realiza: un număr de restaurante sau alte unități de alimentație publică, materializate prin construcții unitare cu o expresie plasticǎ arhitecturală care să se încadreze armonios în zona adiacentǎ, stabilite prin PUZ. Specificul acestora trebuie să acopere următoarele tipuri: pescăresc, românesc, tradițional, international.

Activitatile desfășurate pot fi de alimentatie publică, clădirile urmând a cuprinde toate dotǎrile necesare pentru a se incadra în normele functionale legale și moderne. Pentru asigura un grad de confort sporit, pe lângǎ spaţiile propriu-zise, se impune a exista spatii de petrecere a timpului liber (locuri de joacă pentru copii), zonă dedicată copiilor, circulatii pietonale, parcaje, accese separate pentru aprovizionare cu marfǎ.

De asemeni se pot amenaja centre pentru organizarea activitatilor de recreere tip nautic, cum ar fi: închiriere de hidrobiciclete, închiriere bărci cu vasle, plimbări cu vaporasul si altele. Vor fi elaborate regulamente stricte pentru închirierea ambarcatiunilor în scop de agrement în conformitate cu prevederile legale în vigoare, regulamente ce pot fi aprobate de Consiliul Local al Orașului Pantelimon.

Identificarea zonelor, malurilor aflate în stadiu de degradare și propunerea de soluții pentru a opri degradarea acestora, obținerea unei divizări coerente a terenului în funcție de necesitățile funcțiunilor propuse, intervenții asupra malurilor pentru a putea fi utilizate corect în relația cu funcțiunea propusă, păstrarea cât mai multor elemente importante de peisaj și integrarea funcțiunilor propuse în elementul natural existent, creșterea importanței zonei naturale în concordanță cu nevoile actuale, crearea de spații și zone adaptabile și care să crească gradul de confort al turiștilor veniți în oraș, evitarea intervențiilor agresive asupra peisajului care ar putea dauna grav acestuia. Intervenții de consolidare, necesare în zonele în care se vor efectua săpături unde există riscul prăbușirii unor maluri de pământ.

O altă activitate posibilă este și popularea lacului cu specii de pește care se pretează a fi folosite pentru organizarea activitatii de pescuit sportiv. Regulamentul de pescuit sportiv va fi elaborat de catre concesionar si vizat de consiliul local.

De asemenea, concesionarul va efectua toate demersurile necesare în vederea asigurării calității apei în conformitate cu normele legale în vigoare.

Realizarea pazei obiectivului va fi asigurata de catre concesionar cu respectarea prevederilor legale in vigoare, exclusiv din fondurile acestuia.

Organizarea unor evenimente (târguri și festivaluri) pentru conștientizarea populatiei cu privire la beneficiile consumului de pește și a măsurilor de protejare a mediului încojurator destinate atât adulților dar mai ales a copiilor.

Realizarea sistematizǎrii terenului (zonei), a acceselor necesare precum și a racordurilor şi instalaţiilor de utilități aferente, se va stabili prin documentatia de urbanism PUZ.

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

Demararea procedurii de elaborare a documentatiei de PUZ se va realiza intr-un termen de max 24 de luni de la semnarea contractului.

Prin prezentul studiu de oportunitate se subliniază obligația principală a concesionarului de a asigura exploatarea imobilului concesionat în regim de continuitate și permanență, precum și interdicția acestuia de a subconcesiona imobilul concesionat.

**3.2 Criterii de ordin economic, social și de mediu**

Alt considerent financiar în concesionarea luciului de apa pentru exploatarea resursei acvatice vii este dat şi de realizarea investiţiilor necesare administrării resursei, reducerea cheltuielilor concedentului se face prin trecerea acestora în sarcina concesionarului, în concluzie, scad cheltuielile Consiliului Local Oraş Pantelimon implicate in administrarea luciului de apa si a resursei acvatice vii, şi cresc veniturile prin redevenţa încasată şi prin transferul unor cheltuieli de la nivelul concendentului până la nivelul concesionarului.

Initiativa concesionarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului U.A.T.Pantelimon cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autoritatii publice locale, identificam trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspecte de ordin economic, financiar si social.

Din punctual de vedere economic si social, realizarea obiectivului ar duce la crearea unor noi locuri de munca permanente, atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale, pentru o dezvoltare durabila.

Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri la bugetul local prin incasarea redeventei aferente terenului concesionat si venituri ale comunitatii locale din TVA încasat de la bugetul de stat.

Motivatia pentru component de mediu – concesionarul va avea obligatia prin contractul de concesiune sa respecte legislatia în vigoare pe probleme de mediu.

**Motivația pentru componența financiară**

Concesionarea imobilului – Lacul Pantelimon, constituie prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul Orașului Pantelimon, sursa importantă în previzionarea pe termen lung în planificarea veniturilor.

Totodata concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea bunului concesionat. de asemeni și amenajarea spațiilor de promenadă, alimentație publică și evenimente vor crește gradul de atractivitate, funcționalitate și siguranță.

 Alt considerent de ordin financiar în concesionarea terenurilor este dat de realizarea investițiilor necesare administrării terenurilor, reducerea cheltuielilor concedentului prin preluarea acestora în sarcina concesionarului. Beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenurilor concesionate.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a Orașului Pantelimon, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizatie și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Fezabilitatea economică este analiza costurilor și veniturilor provenind din concesionarea Lacului Pantelimon, identificarea obiectivă și rațională a punctelor forte, a punctelor slabe, a oportunităților și a riscurilor asociate acestuia.

Se ține seama nu numai de rentabilitatea economică ci și de cea socială. Câștigul realizat ca urmare a concesionării nu trebuie urmărit nu numai sub forma fluxurilor financiare pozitive generale ci și sub forma avantajelor sociale sau de altă natură de care beneficiază contribuabilii.

Beneficiile economice:

* Accesul comunității locale la servicii de agrement, sportive și de petrecere a timpului liber, care oferă și alimentație publică și spectacole,
* Impactul pozitiv asupra dezvoltării locale,
* Creșterea atractivității zonei, crește gradul de interes pentru zona Pantelimon, cresc investițiile în zonă, dezvoltarea turismului, creșterea calității vieții.

**Motivaţia sub aspect social**

* Satisfacerea dezideratelor şi pasiunii pentru pescuit recreativ-sportiv;
* Creșterea oportunității de angajare prin crearea de noi locuri de muncă,
* Prin concesionarea luciului de apa pentru exploatarea resursei acvatice vii, sunt păstrate pe de o parte locurile de muncă existente, iar pe de altă parte sunt create noi locuri de muncă atât în domeniul pazei şi protecţiei luciului de apa si resursei acvatice vii, în conformitate cu Legea 333/2003, privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor şi protecţia persoanelor, cât şi în alte domenii de activitate ale angajatorului, adiacente administrării bunului concesionat;
* De asemeni concesiunea resursei pe termen îndelungat, favorizează atragerea şi formarea personalului de specialitate în domeniul piscicol, sector deficitar aflat în regresie continuă datorită micşorării şi degradării fondului naţional piscicol;
* În acelaşi timp sunt create noi locuri de muncă pentru persoane cu atribuţii de control, ce sprijină activitatea personalului Primăriei Oraş Pantelimon anume desemnat, în vederea efectuării acţiunilor de control împotriva braconajului şi exercitării activităţii de pescuit recreativ sportiv în condiţii legale;
* Folosirea şi selectarea forţei de muncă din zona comunităţii locale, pe raza căruia se află habitatul acvatic;
* Întreţinerea şi dezvoltarea activităţilor de pescuit poate oferi posibilitatea formării unor activităţi conexe (educaţie, turism, ecoturism, transport, şi alte forme organizate de agrement), astfel încât impactul de mediu sa fie la limita minimă.

**Motivaţia sub aspectul mediului înconjurător**

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

Principiul aplicat conservării şi protecţiei mediului în domeniul resurselor acvatice vii, va trebui să aibă la bază aplicarea managementului de mediu la nivelul bazinului acvatic.

Pe lângă exploatare şi administrare, prin procedura concesiunii, se doreşte menţinerea calitatatii mediului ceea ce reprezintă „elementul cheie” al durabilităţii resurselor acvatice vii.

Concesionarea luciului de apă pentru exploatare a resursei acvatice vii în raport cu elementele de mediu şi habitat, va urmări în special îndeplinirea următoarelor măsuri:

* asigurarea resurselor necesare şi monitorizarea păstrării parametrilor fizico-chimici, biologici ai mediului acvatic;
* stabilirea planului de măsuri de protecţie şi îmbunătăţire a calităţii habitatelor naturale degradate (zonele de reproducţie, hrănire-migrare);
* protejarea şi conservarea speciilor şi capturilor ameninţate;
* identificarea, definirea proceselor/evenimentelor care pun în pericol mediul acvatic, suport al concesiunii.

In derularea implementării proiectului investitional se impune respectarea cu strictețe a legislației specifice privind impactul asupra mediului. Nu s-au identificat factori, care să ridice probleme deosebite, privind implementarea investitiei, în raport cu cerintele de respectare a normelor de mediu.

**3.3. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare**

Pe terenul concesionat, ofertantul declarat câștigător are obligația de realizare de investiții, etapizat, pentru asigurarea funcțiunilor pe durata exploatării:

* Amenajarea de spații destinate alimentație publică, materializate prin construcții unitare cu o expresie plasticǎ arhitecturală care să se încadreze armonios în zona adiacentǎ, stabilite prin PUZ.
* Identificarea zonelor, malurilor aflate în stadiu de degradare și propunerea de soluții pentru a opri degradarea acestora, obținerea unei divizări coerente a terenului în funcție de necesitățile funcțiunilor propuse, intervenții asupra malurilor pentru a putea fi utilizate corect în relația cu funcțiunea propusă.
* Administrarea și operarea activităților de agrement, plimbări și promenadă, activități și competiții sportive, evenimente socio-culturale.
* Gestionarea și administrarea spațiilor, asigurarea pazei, protecției, curățeniei și întretinerii.

Malurile Lacului de acumulare Pantelimon sunt parțial protejate cu lucrări de apărări de mal verticale din prefabricate de beton armat pe o lungime de 5300 m și prin înierbarea taluzurilor pe o lungime de cca. 7000 m.

Principalele probleme în exploatarea lacului sunt fenomenele curente de eroziune datorită acțiunii valurilor, de colmatare, stufizare și eutrofizare favorizate de debitele reduse de umplere și primenire din perioadele călduroase.

Datorită situației actuale din teren, se urmărește intervenția cât mai redusă asupra peisajului natural și îmbunatățirea acestuia acolo unde se găsește într-o stare precară.

Conform Devizului general întocmit, costurile privind refacere apărare maluri Lacul Pantelimon sunt în cuantum de 3.254,858 lei.

Mai mult concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și curățarea terenului și va suporta pe toată durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului, în condiții similare impozitului pe teren, conform Codului fiscal.

**3.4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii**

Contractul de concesiune se va atribui prin licitaţie publică deschisă cu depunerea de ofertei în plic închis, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind codul administrativ. Pot participa la licitație toate persoanele juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse în caietul de sarcini care urmează să fie elaborat și supus aprobării Consiliului Local Pantelimon.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfăsurarea procedurii de concesionare, instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare al ofertelor, informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicabile pentru stabilirea ofertei câștigătoare, căile de atac și informațiile referitoare la clauzele contractuale obligatorii. De asemenea se va mai adăuga modelul de contract.

Concesionarea imobilului urmează să se facă în urma unei licitaţii publice deschise cu depunerea de oferte în plic închis, în conformitate cu procedura stabilită în documentaţia de atribuire supusă spre aprobare prin proiectul de hotărâre.

Documentaţia de atribuire va cuprinde: informaţii generale privind concedentul; instrucţiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare; caietul de sarcini; instrucţiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor; informaţii detaliate si complete cu privire la criteriile de atibuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare; caile de atac si infonnatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Etape

|  |
| --- |
| Pregătirea documentației de atribuire |
| Transmiterea spre publicare a unui anunţ de concesionare (T0) |
| Depunerea ofertelor (T0+20 de zile) |
| Evaluarea ofertelor (nu existǎ termen legal) – doar în cazul în care au fost depuse minim 2 oferte valabile |
| Stabilirea ofertantului câștigător prin aplicarea criteriilor de atribuire (nu existǎ termen legal) |
| Semnarea contractului (nu existǎ termen legal) T1 |
| Anularea procedurii – în cazul în care nu au fost depuse 2 oferte valabile |
| Publicare anunț de atribuire în Monitorul Oficial al României T1+20 |

Conform prevederilor art. 311 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, actualizată, principiile care stau la baza atribuirii contractului de concesiune sunt:

a) transparenţa - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

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

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

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condiţiilor prevăzute în acordurile şi convenţiile la care România este parte;

e) libera concurenţă - asigurarea de către autoritatea publică a condiţiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte.

**3.5. Nivelul minim al redevenței**

Nivelul minim al redevenţei astfel calculată a fost corelată cu preţurile practicate în zonă pentru concesionarea de acumulări de apă, în aşa fel încât să nu existe diferenţe sensibile de nivel minim al redevenţei.

Având în vedere starea deplorabilă a obiectului de concesionat, starea avansată de degradare a barajului din pământ al lacului. Nivelul minim al redevenţei se propune a fi de 15.245 euro sau 75.071 lei, conform raportului de evaluare ANEVAR nr. 1432 din 10.01.2023.

**3.6. Durata estimată a concesiunii**

Având în vedere investițiile propuse, obligațiile de plată către bugetul de stat și privat, cheltuielile de operare anuale şi veniturile potențiale rezultate din activitate, investitia poate fi amortizată în minim 25 de ani. După această perioadă, sunt necesare noi investiții în special în refacerea utilităților, care au o durata normată de viata de 25 de ani.

Pentru a asigura un nivelul de rentabilitate minim care sa atraga investitori, propunem o durată a concesiunii de 49 (patruzecisinouă) ani, cu posibilitatea prelungirii contractului de concesiune, prin simplul acord de voinţă al părţilor.

Conform dispozițiilor art. 306 alin. I din OU.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ: conform cărora: "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se inchete în conformitate cu legea românã, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depăși 49 de ani, incepând de la data semnării lui, coroborate cu prevederile alin. (3). potrivit cărora "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, incheiat in forma scrisă, cu condiția ca durata însumata sa nu depășească 49 de ani”. Subconcesionarea este interzisă.

**3.7. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii**

La incetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

**Bunuri de retur**: care au făcut obiectul concesiunii, cu amenajările aferene, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor vor reveni pe plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la incetarea contractului de concesiune. Se considera bun de retur suprafața Lacului Pantelimon, inclusiv zonele de protecție concesionată.

**Bunuri de preluare**: care sunt bunurile ce au aparținut concesionarului finanțate în integralitate de acesta, care nu au făcut obiectul caietului de sarcini și ofertei, dar care s-au dovedit a fi necesare pentru realizarea obiectivelor contractuale pot reveni concedentului parțial sau total și care, a finalizarea contractului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilizată actualizată sau pot reveni concedentului cu titlu gratuit în masura în care concesionarul nu își manifestă intentia de a le lua.

**Bunuri proprii**: sau finanțate în integralitate de concesionar, rămân în proprietatea concesionarului, concedentul neavând niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile - obiecte de inventar care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii – daca este cazul.

**3.8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune**

De la data aprobării Hotărârii Consilului Local privind aprobarea studiului de oportunitate sunt necesare cel puțin 30 de zile pentru obtinerea avizelor necesare aprobării caietului de sarcini cât și a elaborarii documentației de atribuire și supunerii ei spre aprobare Consilului Local, 20 de zile petru publicarea anunțurilor, 10 zile pentru evaluarea ofertelor și stabilirea ofertantului declarat câstigator, 20 de zile pentru publicarea în ziarul local și pe site-ul instituției [www.primariapantelimon.ro](http://www.primariapantelimon.ro) al anuntului de atribuire si 10 zile pentru semnarea contractului de concesiune. In concluzie estimăm termenul de maxim 4 luni pentru finalizarea și perfectarea contractului.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de catre concesionar in registrele de publicitate imobiliara.

În baza studiului de oportunitate concedentul va elabora caietul de sarcini al concesiunii și documentația de atribuire.

**3.9. Etapele organizării procedurii**

1. Aprobarea Studiului de oportunitate

2. Elaborarea Documentației de atribuire, care include Caietul de sarcini și propunerea de Contract de concesiune.

3. Aprobarea Documentației de atribuire.

4. Publicarea anunțului de licitație într-un cotidian de circulație național, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet a instituției [www.primariapantelimon.ro](http://www.primariapantelimon.ro). Termenul de primire a ofertelor va fi de cel puțin 20 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului de licitație.

5. Organizarea și desfășurarea licitației și evaluarea ofertelor. După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul procedează în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

6. Încheierea contractului cu cel mai bun ofertant, Concedentul poate să încheie contractual de concesiune numai după împlinirea unui termende 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanți.

**IV. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

Din analiza realizată în cadrul prezentului studiu rezultă că proiectul privind inițierea concesiunii Lacului Pantelimon este realizabil, fezabil din punct de vedere juridic, economic și social. U.A.T. Pantelimon nu mai trebuie să utilizeze bani de la bugetul local pentru realizarea de investiții privind amenajarea, modernizarea zonei, valorificarea luciului de apă și a terenului aferent întrucât acestea ar fi în întregime în sarcina concesionarului la finalul contractului de concesiune, U.A.T. Pantelimon rămâne ci investiția realizată de concesionar.

Un alt argument important este și faptul că, concesionarea va fi generatoare de venituri la bugetul local nu numai prin redevența încasată dar și prin taxele și impozitele încasate de la activitățile care se vor derula.

Având în vedere faptul că, în componența serviciilor de administrare a domeniului public și privat intră activități de natură economică, socială dar și de natură instituțional-administrativă este foarte important impactul pe care îl are furnizarea serviciilor menționate asupra cetățenilor, cu efecte asupra gradului de încredere, asupra creșterii gradului de confort al acestora, dar și al nivelului de trai.

Fiecare din elementele de mai sus (financiar, mediu, social) conduc la concluzia că modalitatea de concesionare prin licitație publică a Lacului Pantelimon este varianta cu cea mai mare eficiență financiară, economică, de mediu, socială.

Având în vedere analiza efectuată în prezentul Studiu de Oportunitate asupra situaţiei actuale a imobilului: SUPRAFAŢA DE 221,45 HA - LAC PANTELIMON, este evident faptul că alternativa concesionării reprezintă soluţia optimă pentru susţinerea investiţiilor locale şi obţinerea unui venit suplimentar la bugetul Unității Administrativ Teritoriale a Oraşului Pantelimon.

Anexe: Extras de carte funciară și documente cadastrale privind bunul care urmează să fie concesionat