



ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
COMUNA HEMEIUS
CONSILIUL LOCAL

Tel. 0234217510

Fax 0234217675

E.mail:

contact@primariahemeius.ro

HOTARARE

privind aprobarea studului de oportunitate pentru suprafata de 10,85 ha din incinta Parcului Industrial HIT SRL parte din domeniul public al comunei Hemeius, judetul Bacau, identificata cu cartea funciara nr.65455

Consiliul Local al comunei Hemeius, judetul Bacau, intrunit in sedinta ordinara in data de 30 octombrie 2019, potrivit art.133,alin.(1) din OUG 57/2019;

Avand in vedere :

- Referatul de aprobare intocmit de Primarul comunei Hemeius inregistrat cu nr. 10799 din 28.10.2019, prin care se arata necesitatea si oportunitatea aprobarii acestui proiect;
- Raportul de specialitate al domnului Galean Liviu, responsabil cadastru, inregistrat cu nr. 10798 din 28.10.2019
- Avand in vedere raportul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Hemeius inregistrat cu nr. 10860 din 29.10.2019;
- Studiu de oportunitate intocmit de Ec.Leonard Padureanu;

In baza :

- Deciziei nr.43 din 2.06.2015 a Camerei de Conturi Judetul Bacau prin care s-a dispus intrarea in legalitate cu privire la terenul din incinta Parcului Industrial HIT SRL;
- **Art.108 ,art.297 alin.(1), art.303 alin.(1) si alin.(5),art.306,art.308,art.309 alin. 2,3,5,6 si art.3102 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;**
- **Art.861,alin.(3),art.871 si art.872 din Codul Civil adoptat prin Legea 287/2009, cu modificarile si completarile ulterioare;**

In temeiul art. 129,alin.(1) si alin.(2),alin.(6) lit."a", art.139 alin.(1) , art.196

alin.(1) lit."a", art.197 alin.(1), alin.(2), alin.(4) ,art.200 si art.243 alin.(1) lit."a" si lit."e" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ

HOTARASTE:

Art.1.Se aproba studiul de oportunitate pentru suprafata de 10,85 ha din incinta Parcului Industrial HIT SRL parte din domeniul public al comunei Hemeius, judetul

Bacau, identificata cu cartea funciara nr.65455, potrivit anexei nr.1 la prezenta in procedurilor de concesiune a terenului mentionat .

Art.2. Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari se incredinteaza primarul comunei prin responsabilul cu domeniul public si privat al comunei , responsabilul cadastru si Compartimentul financiar contabil.

Art.3. Prezenta hotarare se comunica , prin intermediul secretarului comunei Hemeius in termenul prevazut de lege, Primarului comunei Hemeius, compartimentului financiar contabil, responsabililor cadastru si cu domeniul public/privat al comunei, pentru a fi dusa la indeplinire si Institutiei Prefectului – Judetul Bacau pentru exercitarea controlului de legalitate si va fi adusa la cunostinta opiniei publice in conditiile legii.

Presedinte de sedinta,
ROSCA DUMITRU



Contrasemneaza,
secretar general al UAT

Hemeius

Ciuchi Adina Camelia

Nr.96

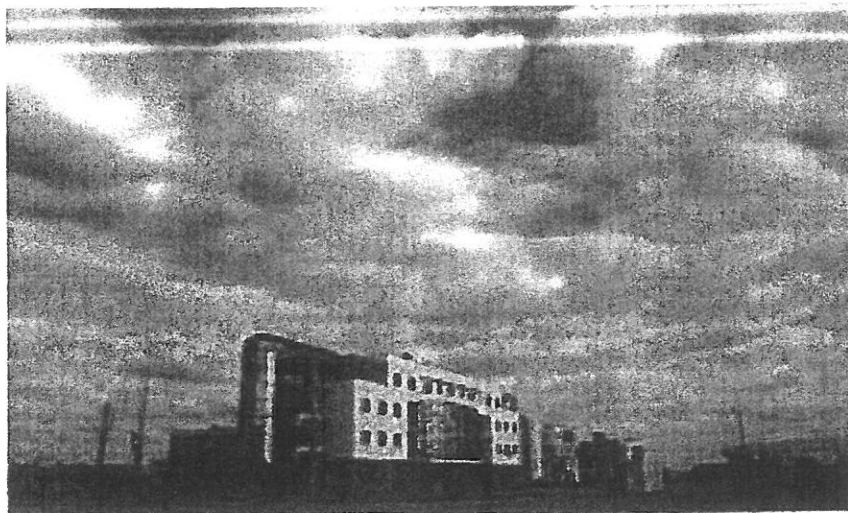
Din 30 octombrie 2019

Total consilieri in functie 15, Hotarare adoptata cu 14 voturi pentru, din 14 consilieri prezenti.

Dact.C.A.EX./3

ANEXA NR.1 LA HCL NR.
96 din 30.10.2019

STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI AFERENT
PARCULUI INDUSTRIAL HEMEIUȘ



Obiectul studiului de oportunitate

Prin Decizia nr. 43 din 02.06.2015 a Camerei de Conturi a Județului Bacău, s-a dispus intrarea în legalitate cu privire la modul în care S.C. PARC INDUSTRIAL HIT SRL deține și folosește terenul de 11 ha din domeniul public al Comunei Hemeiuș pus la dispoziție în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 23/2001 privind aprobarea asocierii cu Consiliul Județean pentru realizarea proiectului PHARE 2001 Parc de dezvoltare a infrastructurii de afaceri pentru întreprinderi mici și mijlocii și întreprinzători privați.

Articolul 297 din Codul Administrativ prevede că exercitarea dreptului de proprietate publică se poate face prin:

- darea în administrare;
- concesionare;
- închiriere;
- darea în folosință gratuită.

Cum darea în administrare sau darea în folosință gratuită se aplică în cazuri speciale, care privesc instituții sau entități economice de utilitate publică, singurele posibilități legale rămân concesiunea sau închirierea.

Având în vedere prevederile noului Cod Administrativ, cea mai potrivită cale de transfer a dreptului de posesie și folosință este concesionarea, aceasta fiind cea mai transparentă și echidistantă procedură.

Prin urmare, obiectul prezentului studiu este oportunitatea concesionării terenului aferent Parcului Industrial HIT PARK Hemeiuș.

Considerente de ordin legal

Toată procedura concesionării este descrisă și aprobată de OUG 57/2019, Codul Administrativ care abrogă actele normative anterioare cum ar fi OUG 54/2006 privind concesionarea bunurilor din domeniul public sau Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul acesteia.

Potrivit noii reglementări, concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta (art. 308). În cazul de față, Comuna Hemeiuș inițiază procedurile de concesionare a terenului nu ca urmare a propunerii unei entități interesate, ci pentru aducerea la îndeplinire a unei Decizii a Camerei de Conturi a Județului Bacău rămasă definitivă.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii

Așa cum s-a precizat de la bun început, concesiunea terenului aferent Parcului Industrial HIT PARK Hemeiuș este opțiunea legală pentru ducerea la îndeplinire a deciziei Camerei de Conturi Bacău.

Totuși, există argumente multiple pentru concesionarea acestui teren în vederea deținerii și folosirii lui în concordanță cu prevederile legale.

Continuarea activității Parcului Industrial HIT PARK aduce un aport semnificativ atât la bugetul consolidat al statului cât și la bugetul local al Comunei Hemeiuș.

Contribuții directe

- Aportul anual la bugetul de stat al agenților economici din parcul industrial este de 37,2 mil. Lei
- Aportul anual la bugetul local al Comunei Hemeiuș din taxe pe teren este de 183 mii lei

Contribuții indirecte (preluate din execuția bugetară a Comunei Hemeiuș)

- Cotele defalcate din impozitul pe venit încasate la bugetul local Hemeiuș în 2018 au fost de 2.494.870 lei (contul 04.02.01)
- Sumele alocate pentru echilibrarea bugetului local din cote defalcate din impozitul pe venit au fost în 2018 120.000 lei (contul 04.02.04)
- Sumele defalcate din taxa pe valoarea adăugată pentru finanțarea cheltuielilor descentralizate la nivelul comunelor, orașelor, municipiilor (cont 11.02.02) încasate de Comuna Hemeiuș în 2018 au fost de 809.112 lei

Prin adunarea sumelor efectiv încasate la bugetul local, se concluzionează că funcționarea în continuare a Parcului Industrial va aduce anual Comunei Hemeiuș venituri de 3.600.000 lei.

Din punct de vedere social, concesionarea terenului public pentru utilizarea lui ca parc industrial menține oportunități reale de angajare a forței de muncă locale în platformele industriale existente și crează premisa extinderii infrastructurii și crearea de noi locuri de muncă.

Prin această măsură se previne migrarea populației tinere către Municipiul Bacău sau alte destinații în căutarea unui loc de muncă și menținerea unei structuri demografice normale pe clase de vârstă.

Activitățile din parcul industrial sunt prietenoase cu mediul înconjurător, companiile care lucrează în interiorul său având domenii de activitate în industria

electronică, auto, componente tehnice, care nu afectează mediul, în comparație cu alte tipuri de activități care s-ar putea derula pe terenul care face obiectul studiului.

Nivelul minim al redevenței

Potrivit Codului Administrativ, Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

Redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetele locale.

La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrației publice locale au în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Evaluatorul autorizat a respectat toate aceste criterii, calculând valoarea terenului care face obiectul concesiunii în funcție de beneficiile obținute din exploatarea acestuia, beneficii care se cunosc.

Astfel, evaluatorul a utilizat prețul de închiriere obținut efectiv de 3,50 Euro/mp la spațiile de birou și de 2,50 Euro/mp la spațiile de producție la calculul valorii terenului prin metoda capacității beneficiare.

Valoarea obținută, de **4.845.281 lei**, respectiv 1.023.897 Euro, actualizată cu o rată de 6,2%, a fost împărțită la durata maximă a contractului de concesiune, respectiv 49 de ani, rezultând o redevență minimă anuală de **93.696 lei**, echivalent a 19.800 Euro.

Prin aceasta s-a corelat redevența cu durata concesiunii.

Valoarea terenului a fost calculată la 11,50 Euro/mp.

În funcție de ofertele prezentate la licitație, bugetul local va încasa anual o sumă minimă de 93.696 lei.

Documentația de atribuire va stabili ca redevență minimă valoarea calculată de către evaluator, urmând ca piața să stabilească redevența efectivă care se va prevedea în contractul de concesiune.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii

Potrivit art. 312 din Codul Administrativ, Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

Deci, în situația dată, contractul de concesiune a terenului aferent Parcului Industrial HIT PARK Hemeiuș va fi atribuit în urma unei licitații deschise, conform prevederilor legale.

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

- a) **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor 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) **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, 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.

Licitația deschisă este singura procedură legală de atribuire a contractului de concesiune, întrucât bunurile proprietate publică pot fi concesionate prin atribuire directă companiilor naționale, societăților naționale sau societăților aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea autorităților locale care au fost înființate prin reorganizarea regiilor autonome și care au ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora.

Durata estimată a concesiunii

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.

Plecând de la premisa enunțată anterior de a menține activ parcul industrial și de a impune concesionarului continuarea activității parcului, durata concesiunii

terenului aferent trebuie să fie corelată cu durata de viață a infrastructurii realizate pe acesta.

Având în vedere că infrastructura este relativ nouă, pusă în funcțiune în anul 2005, se recomandă durata maximă admisă de lege a contractului de concesiune, și anume de 49 ani.

Durata mare de concesiune are avantajul că induce un sentiment de siguranță companiilor private care activează în parc în sensul că accesul lor la infrastructură este pe durată mare și își pot amortiza investițiile efectuate.

De asemenea, durata mare de concesiune încurajează investițiile viitoare pe terenul concesionat sau în prelungirea lui.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Conform prevederilor legale, licitația deschisă se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian local și pe pagina de internet a concedentului.

Anunțul va fi publicat cu 20 de zile înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii inițiale.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Ținând seama de termenele de mai sus și luând în calcul că este posibil ca la prima licitație să nu existe cel puțin 2 oferte valabile, se estimează că licitația va dura 60 de zile.

La acest termen se adaugă și durata întocmirii și aprobării documentației de atribuire, se poate estima semnarea contractului de concesiune în prima decadă a lunii februarie 2020.

CONCLUZII

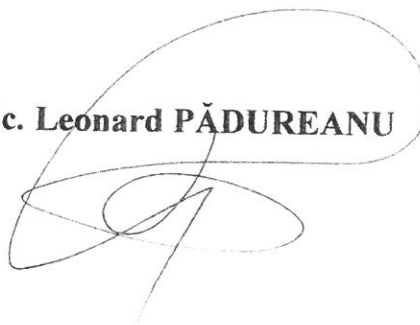
Având în vedere datele și prevederile legale enunțate mai sus, se propune autorității deliberative a Comunei Hemeiuș :

- 1. Aprobarea prezentului studiu de oportunitate privind concesionarea terenului aferent Parcului Industrial HIT**

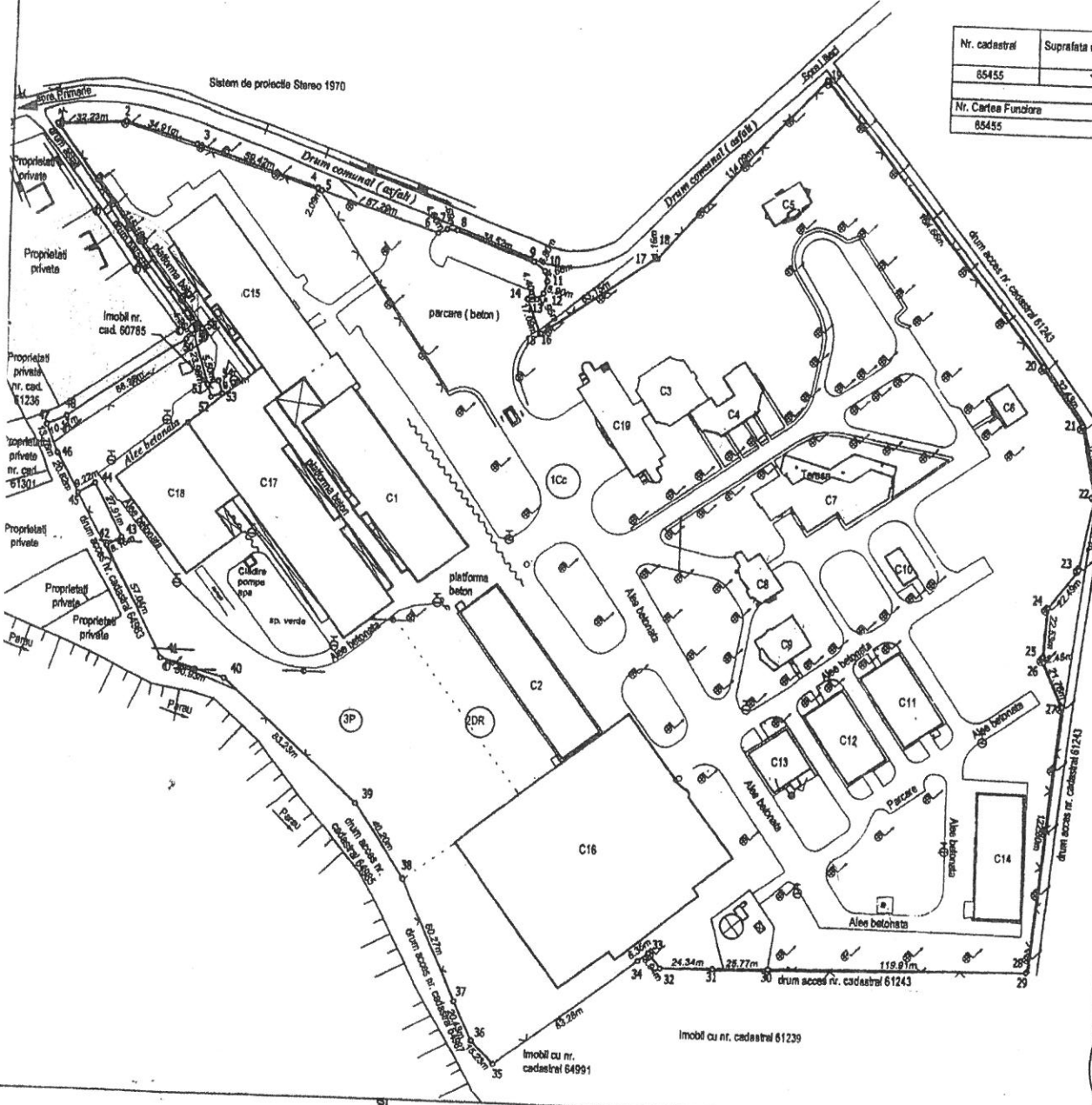
PARK Hemeiuș în suprafață de 89.065 mp identificat prin fișa cadastrală atașată

- 2. Aprobarea duratei contractului de concesiune de 49 de ani**
- 3. Aprobarea redevenței minime anuale de 93.696 lei**
- 4. Aprobarea licitației deschise ca procedură de atribuire a contractului de concesiune**

Ec. Leonard PĂDUREANU

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned below the printed name.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:2000



| | | |
|---------------------|--------------------------------------|---|
| Nr. cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| 65455 | 138600 | Imbravlen, sat. Hemeius, com. Hemeius, jud. Bacau |
| Nr. Cartea Funciara | | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) |
| 65455 | | HEMEIUS |

A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni |
|--------------|------------------------|----------------|--|
| 1 | CC | 125836 | Teren imprejmuit partial cu gard de piatra |
| 2 | DR | 843 | Teren imprejmuit partial cu gard de piatra |
| 3 | P | 11722 | Teren imprejmuit partial cu gard de piatra |
| Total | | 138600 | |

B. Date referitoare la constructii

| Cod constr. | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiiuni |
|--------------|------------|----------------------------------|--|
| C1 | CIE | 2617 | Hala industriala pt productie de piese auto. Regim de inaltime P. S. dest. de 2817 mp. - propr. S.C. VIMERCATI EAST EUROPE S.R.L. |
| C2 | CIE | 1725 | Depozit general. Regim de inaltime P. S. dest. de 1725 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C3 | CIE | 659 | Centru de servicii si productie software pentru IMM-uri - corp A1. Regim de inaltime P+1E. S. dest. 1323 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C4 | CIE | 545 | Serviciu pentru subcontractanti. Regim de inaltime P. B. dest. de 545 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C5 | CIE | 221 | Spaai de productie si servicii pentru companii IT. Regim de inaltime P+1E. S. dest. de 854 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C6 | CIE | 180 | Centru de instruire IT. Regim de inaltime P+2E. S. dest. de 369 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C7 | CIE | 1072 | Servicii. Regim de inaltime P. S. dest. de 1072 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C8 | CIE | 297 | Centru administrativ. Regim de inaltime P+3E. S. dest. de 1216 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C9 | CIE | 322 | Centru de afaceri. Regim de inaltime P+3E. S. dest. de 1047 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C10 | CA | 125 | Post transformare. Regim de inaltime P. S. dest. de 125 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C11 | CIE | 788 | Hala medie. Regim de inaltime P. S. dest. de 788 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C12 | CIE | 785 | Hala medie. Regim de inaltime P. S. dest. de 785 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C13 | CIE | 464 | Hala mica. Regim de inaltime P. S. dest. de 464 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C14 | CIE | 1217 | Hala mare. Regim de inaltime P. S. dest. de 1210 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| C15 | CIE | 2950 | Hala industriala pt productie de componente auto si sediu administrativ. Regim de inaltime P+3E. S. dest. de 3260 mp. Anul constructiei: 2013. Fundatii izolate de tip bloc beton simplu si grinzi din beton armat legate intre ele cu grinzile de fundare din beton armat, structura de rezistenta din beton armat si beton, acoperis din panouri sandwich 80 cm cu poluretana rigida la interior, tip lapan, clasa de izolare C1, invelitoare in doua ape din panouri sandwich 80 cm cu poluretana rigida la interior, tip lapan. - Propr. S.C. VIMERCATI EAST EUROPE SRL. |
| C16 | CIE | 8403 | Hala de productie. Regim de inaltime P+etaj partial. S. dest. 8923 mp. Anul constructiei: 2016. Fundatii izolate de tip bloc beton simplu si grinzi din beton armat, structura de rezistenta din beton armat si beton, acoperis din panouri sandwich 80 cm cu poluretana rigida la interior, tip lapan, clasa de izolare C1, invelitoare in doua ape din panouri sandwich 80 cm cu poluretana rigida la interior, tip lapan. - Propr. S.C. VIMERCATI EAST EUROPE SRL. |
| C17 | CIE | 3821 | Hala industriala pt productie de componente auto. S. dest. de 3891 mp. Anul constructiei: 2015. Fundatii izolate de tip bloc beton simplu si grinzi din beton armat, structura de rezistenta din beton armat si beton, acoperis din panouri sandwich 80 cm cu poluretana rigida la interior, tip lapan, clasa de izolare C1, invelitoare in doua ape din panouri sandwich 80 cm cu poluretana rigida la interior, tip lapan. - Propr. S.C. VIMERCATI EAST EUROPE SRL. |
| C18 | CIE | 2130 | Hala depozitare al activitatii logistice - P+etaj partial. In suprafata construita desfasurata de 2191 m.p.; constructie in anul 2017. - propr. S.C. VIMERCATI EAST EUROPE SRL. |
| C18 | CIE | 988 | Centru de servicii si productie software pentru IMM-uri - corp A. Regim de inaltime P+3E. S. dest. 3862 mp. Anul constructiei: 2005 - propr. Judetul Bacau-Parc Industrial HIT-Hemeius. |
| Total | | 29309 | |

Suprafata totala masurata a imobilului = 138600 m.p.
Suprafata din act = 138600 m.p.

Executanti,
CERTIFICAT
Confermarea realizarii lucrarilor de proiectare si executie in conformitate cu proiectul de constructii si planurile de executie.
AUTORITATEA REGIONALA DE PROIECTARE SI EXECUTIE
Seria RO-B00001/2015
Nr. 0003
SORIN IOAN CERNAT
Data: 10.10.2015
S.C. TOPO GEO TECHNICS S.R.L.

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si introducerea numarului cadastral.
Semnatura si stampila
543/10.10.2015
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara BACAU
Nume si prenume **CHISCOP NICOLETA**
Funcția **CONSILIER GR.IA**