

STUDIU de OPORTUNITATE

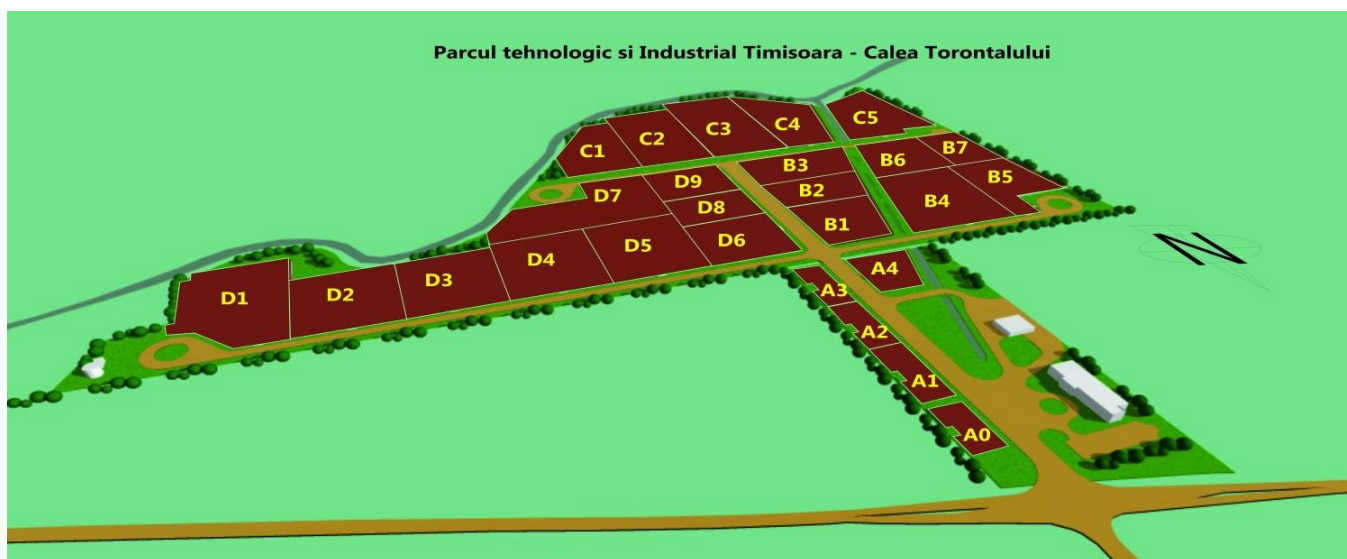
privind concesionarea prin licitație a parcelei identificate în C.F. nr. 458257 Timișoara, din Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, situat pe Calea Torontalului km 6, proprietatea privată a Județului Timiș

Date generale:

În temeiul prevederilor art. 173 alin. (1) lit. b) și lit. c), alin. (4) lit. b), art.182 alin.(1), art.196 alin. (1) lit. a), art. 308 alin. (4), art. 309-320, art. 354, art. 355 și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se impune fundamentarea studiului de oportunitate cu privire la concesionarea prin licitație, a parcelei identificate în CF nr. 458257 Timișoara din Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, situat pe Calea Torontalului km 6, proprietatea privată a Județului Timiș.

1. Prezentarea bunurilor imobile supuse concesionării:

a). Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate:



Terenul în suprafață de 18,37 ha, situat în zona 4 a municipiului Timișoara - Calea Torontalului km 6, este proprietatea privată a județului Timiș, aflat în administrarea Consiliului Județean Timiș, fiind obținut prin cumpărare de la proprietari privați, cu scopul de a realiza Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara (PITT), având 26 de parcele dotate cu facilități specifice de infrastructură industrială realizate prin proiectul PHARE-Ro 2001-0101.02-SIF, infrastructură necesară desfășurării activităților productive și/sau servicii suport ale acestora, respectiv următoarele utilități: curent electric, gaz, apă, canalizare, telecomunicații, etc.

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este echipat Parcul (model "green field"), cu infrastructura industrială la limita fiecărei parcele, este determinată destinația planificată a parcelelor PITT, adecvate construcției de hale de producție/clădiri servicii și/sau birouri, pentru activități productive puțin poluante și servicii suport ale acestora.

Prezentul studiu de oportunitate se aplică inițierii concesiunii parcelei identificate în C.F. nr. 458257 Timișoara, denumită generic C2/B + parțial C3, în suprafață de 9951 mp, din Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, situat pe Calea Torontalului km 6, proprietatea privată a Județului Timiș, identificată după cum urmează:

Nr. crt	Nr. CARTE FUNCİARĂ	Nr. cadastral / Nr. topografic	CONCESIONARE PARCELĂ PITT (denumire generică)	Supraf. [mp]
	458257 Timișoara	458257	parcela C2/B + partial C3 (unificare parcele)	9951

b). Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii:

Concesionarea parcelelor tip greenfield disponibile în perimetrul PITT, destinate operaționalizării unor noi investiții ale firmelor care desfășoară activități puțin poluante încadrate în profilul de activitate al Parcului, se face în vederea susținerii mediului de afaceri din județ, creării de locuri de muncă și creșterii veniturilor încasate din redevență, chirii, convenții, etc. la bugetul județului Timiș. Încasările lunare la bugetul Consiliului Județean Timiș, din plata redevenței de concesiune a parcelelor PITT, a servituții de trecere/utilizare drumuri PITT, a închirierii spațiilor de birou și spațiilor modulare, este de 151.580 lei + TVA (aprox. 35 mii euro lunar, cu TVA inclus).

Totodată, impactul financiar generat de noile investiții se regăsește în veniturile suplimentare la bugetul local al municipiului Timișoara, încasat din taxele și impozitele achitate pentru terenul concesionat, clădiri, salarii, etc.

Din punct de vedere social, concesionarea ultimei parcele libere din PITT generează crearea a aproximativ minim 20 de noi locuri de muncă, suplimentar celor 640 de locuri de muncă înregistrate în PITT, la sfârșitul anului 2025.

Concesionarea parcelei cu infrastructură industrială, având suprafața de 9951 mp, situată în Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, Calea Torontalului km 6, disponibilă în vederea concesiunii, se face prin organizarea de licitații publice, conform prevederilor art. 308, art. 312, art. 314, art. 316, art. 319 și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la procedura administrativă de concesionare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale locale.

Procedura de concesionare a terenului prin licitație publică, se justifică potrivit următoarelor reglementări legale: dispozițiile art. 173 alin. 1, lit. b) și c) coroborat cu dispozițiile alin. 4, lit b) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ conform cărora: „*Consiliul județean administrează domeniul public și privat al județului și hotărăște*

vânzarea, darea în administrare, concesionarea, închirierea, sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate privată a județului, după caz, în condițiile legii”.

În baza prezentului studiu de oportunitate se va aproba caietul de sarcini, conform prevederilor art. 310 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

Totodată, conform prevederilor art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, se supun regulilor prevăzute de Noul Cod Civil – Legea nr. 287/2009 actualizată și se concesionează prin organizarea de licitații publice, până la ocuparea integrală a parcelelor libere din Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara.

c). Nivelul minim al redevenței:

Terenul ce face obiectul concesionării, este cuprins în zona „4” de impozitare a municipiului Timișoara, iar potrivit raportului de evaluare, înregistrat la Consiliul Județean Timiș cu nr. 22025/30.06.2026, întocmit de Societatea M&B Evalcons S.R.L, evaluator autorizat, domnul Mita Dan, membru atestat ANEVAR, valoare de piață a terenului, stabilită prin raport este de 843.720 Euro echivalentul a 4.415.946 Lei Prețul concesiei calculat astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, este 176.637,84 LEI/an, Cursul BNR 1 EURO – 5,2339 LEI, respective 3,3912 euro/mp/an. La redevență se adaugă cota legală de TVA, redevența fiind facturată și achitată lunar, la cursul BNR din ziua facturării.

Propunem ca nivelul minim al redevenței de concesionare parcelei PITT să fie de 3,40 euro/mp/an, acesta reprezentând prețul minim de pornire al licitației în vederea concesionării parcelei în suprafață de 9951 mp, situat în intravilanul municipiului Timișoara, Calea Torontalului km 6.

d). Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii:

Procedura utilizată pentru concesionarea parcelei dotate cu infrastructură industrială, destinate activităților productive, puțin poluante și/sau serviciilor-suport necesare desfășurării activităților productive, este licitația publică deschisă, conform prevederilor art. 314, art. 316 și art. 319 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ.

În analizarea ofertelor depuse de către agenții economici români și/sau străini, se iau în considerare și următorii indicatori: valoarea investiției, numărul locurilor de muncă nou create, impactul asupra mediului, planul de afaceri conținând fundamentarea economică, financiară, socială și de mediu.

e). Durata concesiunii:

Contractele de concesiune se încheie pentru o perioadă de **49 ani**.

f). Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare:

De la data adoptării Hotărârii Consiliului Județean Timiș privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică, a parcelei identificate în CF nr. 458257 Timișoara din Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, în suprafață totală de 9951 mp, sunt necesare minimum 60 de zile pentru derularea procedurilor preliminare de

organizare a licitației publice cu strigare, conform prevederilor art. 310 și art. 312 - 314 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv întocmirea caietului de sarcini, aprobarea prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș, a documentației de atribuire, urmată de derularea efectivă a licitației publice deschise.

În cazul în care nu sunt două oferte pentru aceeași parcelă, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, care este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă. În acest caz, termenul previzibil pentru realizarea/finalizarea procedurii de concesionare este de 90 de zile.

2. Procedura și justificarea concesionării parcelelor de teren situate în Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara:

Terenul supus concesiunii, identificat în CF nr. 458257 Timișoara, va fi concesionat în conformitate cu prevederile art. 314 privind licitația, coroborat cu prevederile art. 362 alin. (1) și alin. (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Termenul maxim aprobat pentru realizarea unei noi investiții în Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara este de 3 ani (36 de luni), cu termene etapizate care nu pot fi prelungite. Din experiența încheierii celor 23 de contracte de concesiune aflate în derulare în PITT, termenul previzibil pentru operaționalizarea unei noi investiții în Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, este cuprins într-o perioadă de 12 - 24 luni.

Planul investițional al noii investiții se realizează după următorul calendar, aprobat prin contractul de concesiune:

- Etapa I = perioada obținere a Autorizației de Construire (maximum 15 luni);
- Etapa II = perioada operaționalizare (maximum 21 luni).

Scopul organizării procedurii de concesionare prin licitație publică deschisă, constă în susținerea cererilor agenților economici interesați să realizeze noi investiții eligibile cu profilul Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara, respectiv desfășurarea de către societăți comerciale cu capital românesc sau străin, a unor activități productive puțin poluante și/sau servicii suport.

Director executiv
Marcel MARCU

Șef serviciu
Bianca BELU

Întocmit: Nicoleta Tisu