

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițierea procedurii pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros prin licitație publică, asupra suprafeței de **516.300 mp**, teren arabil, pasune, fanat și neproductiv aflată în proprietatea privată a comunei Ștefan cel Mare, situată în extravilan, identificată în C.F. nr.63384, C.F. nr.63381 și C.F. nr.63380

CAP. I. Prezentare generală și identificarea bunului care face obiectul suprafeței.

Necesitatea implementării acestui proiect rezultă și datorită dezideratului lansat la nivel național și european în scopul utilizării energiilor regenerabile într-o pondere cât mai mare în vederea producerii energiei electrice și termice. Astfel, pe lângă un impact mai redus asupra mediului prin conservarea unor astfel de energii regenerabile, se conservă materii energetice neregenerabile sau cu regenerare scăzută (carbune, material lemnos în stare brută) care, utilizate ca și combustibil pot crea un dezechilibru ecologic prin gazele de ardere rezultate în urma combustiei, epuizarea resurselor minerale și prin dispariția unor suprafețe de pădure.

În scopul încadrării în prevederile Uniunii Europene (UE) de a promova dezvoltarea durabilă prin gestionarea eficientă a resurselor naturale și îmbunătățirea calității vieții, politica UE instituie obligativitatea acțiunilor solidară a statelor membre pentru dezvoltarea de noi surse de energie și energii regenerabile.

Sursele regenerabile de energie vor juca un rol esențial. Integrarea inteligentă a surselor regenerabile de energie, a eficienței energetice și a altor soluții durabile la nivel trans-sectorial va contribui la realizarea decarbonizării la cel mai scăzut cost cu putință. Scăderea rapidă a costului surselor regenerabile de energie, corelată cu îmbunătățirea elaborării politicilor care favorizează acest obiectiv, a redus deja impactul utilizării surselor regenerabile de energie asupra facturilor de energie ale gospodăriilor. În contextul mai sus arătat și al alinierii țării noastre la obiectivele UE, se consideră oportun de către comuna Ștefan cel Mare ,

Suprafață de **516.300 mp, teren arabil, pasune, fanat și neproductiv**, situată în extravilanul comunei aflată în domeniul privat, în vederea construirii și exploatarea unui parc fotovoltaic având în vedere potențialul deosebit al zonei pentru dezvoltarea unui asemenea proiect.

Perioada propusă este de 30 (treizeci) ani, având în vedere atât volumul investițiilor necesare cât și durata de exploatare a acestuia, cu posibilitatea prelungirii, cu acordul proprietarului terenului.

Potențialul solar al României este răspândit aproape pe întreg teritoriul țării. România beneficiază de aproximativ 210 zile însorite pe an. Regiunea de sud-est a României, vestul, centrul dar și estul țării sunt cele mai bune locuri pentru a amplasa un parc solar.

Terenul care face obiectul constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros prin licitație publică în suprafața

de **516.300 mp, teren arabil, pasune, fanat și neproductiv** situat în extravilanul comunei Ștefan cel Mare, și identificat în:

- Tarlăua 88 Parcela 2482 (parțial), Parcela 2484 (parțial) , înscrise în C.F. nr.63384 -arabil;
- Tarlăua 88 Parcela 2465, Parcela 2465/1,- arabil, Parcela 2407, Parcela 2409 (parțial)- pasune, Parcela 2406- fâneață, înscrise în C.F. nr.63381.
- Tarlăua 88 Parcela 2482 (parțial), Parcela 2484 (parțial) -arabil, Parcela 2394, Parcela 2402, Parcela 2403, Parcela 2407,(parțial) , Parcela 2409 (parțial) -pașune, Parcela 2404,-fâneață, Parcela 2393-neproductiv- înscrise în C.F. nr.63380.

CAP. II. Motivația din punct de vedere economic , social și juridic.

Stabilirea dreptului de superficie se realizeaza in temeiul prevederilor:

- art. 108 alin.(1) lit.e art. 354-355, 362 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- art. 693-702 din Legea nr 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile și completările ulterioare:

- **art.6, art.92 alin.(2) lit. j)** din Legea fondului funciar nr. 18/1991 republicata, cu modificarile și completările ulterioare:

- **art.5 alin.3 lit b)** din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34 / 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajiștilor situate în extravilan se poate face cu avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru: înființarea de noi capacități de producere a energiei regenerabile, în condițiile legii, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor.

Terenul va fi utilizat în vederea efectuării construirii unui parc fotovoltaic producere energie electrica din surse regenerabile”.

Prin aceste lucrări, nu va fi afectată calitatea mediului, superficiarul fiind obligat să respecte prevederile avizului emis de Agenția pentru Protecția Mediului Bacau.

Întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului cade in sarcina superficiarului.

Prin permiterea exploatării terenului, în zonă vor fi atrase fonduri private pentru realizarea investițiilor propuse sa creezează noi locuri de muncă , astfel fiind atrasă forță de muncă din zonă, atât pe perioada realizării investițiilor în parcurile fotovoltaice precum și în perioada exploatării, întreținerii și fumizării de energie electrică;

Investitia constituie o sursă de venituri sigure și constante la bugetul local, pe o perioadă lungă (durata de viata a instalatiilor) prin încasarea taxelor și impozitele ce vor fi plătite, aferente activităților ce se vor desfășura, ceea ce contribuie la dezvoltarea și modernizarea comunei.

De asemenea, la stabilirea necesității și oportunității folosirii terenului au fost avute în vedere următoarele:

- politica europeană în domeniul surselor regenerabile de energie, obligatiile, angajamentele și politica națională în acest domeniu;
- potențialul fotovoltaic al zonei,
- reducerea emisiilor de CO2 și economia de combustibili fosili, prin utilizarea mai eficientă a energiei și creșterea ponderii E-SRE în totalul consumului de energie electrica la nivel national;
- dezvoltarea durabilă a zonei prin atragerea de investitori pentru realizarea unor parcuri fotovoltaice, ce urmează a se racorda la rețelele electrice de interes public;
- investiții conexe în drumurile locale pentru asigurarea accesului utilajelor agabaritice pentru transportul și montajul echipamentelor în parcurile fotovoltaice;
- utilizarea materialelor de construcții autohtone pentru realizarea acestor investiții (fundatii, platforme de montaj, căi de acces, etc.);
- posibilitatea accesării unor fonduri europene, nerambursabile, pentru dezvoltarea durabila a zonei.
- realizarea unui parc fotovoltaic pentru producerea de energie electrică în scopul introducerii în sistemul electric național având în vedere potențialul fotovoltaic al zonei;
- atragerea capitalului privat în actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale și ridicarea gradului de civilizatie și confort al acestora.

Lucrările ce vor fi executate pentru realizarea construcției propuse se vor realiza cu obținerea tuturor aprobărilor și avizelor necesare, cu respectarea prevederilor Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform caietului de sarcini și ofertelor tehnice și financiare care fac parte integrantă din contractul de superficie , precum și prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie in parte (de exemplu: autorizatiile de functionare din domeniul energetic, ISU, mediu, domeniul DSP, etc), cad in sarcina superficiarului.

In masura in care va fi necesar pentru implementarea investitiei, superficiarul va proceda la scoaterea din circuitul agricol al suprafetelor de teren care vor fi ocupate de lucrarile de constructie, cu aprobarea proprietarului.

In vederea scoaterii din circuitul agricol a terenului ce face obiectul dreptului de superficie , superficiarul va proceda in prealabil la dezlipirea suprafetelor care urmeaza a fi scoase din circuitul agricol,si la inscrierea lor in Cartea Funciara sub numere cadastrale separate.

Superficiarul va avea obligația întreținerii bunului imobil pe întreaga perioadă a derularii contractului de superficie și va avea obligația achitării taxelor anuale și a impozitelor impuse de legislația în vigoare.

Din punct de vedere juridic, procedura constituirii dreptului de superficie a terenului se va face prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Motivele de ordin legislativ, econom , financiar și social care impun acordarea dreptului de superficie pe terenuri sunt urmatoarele:

- superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia deasupra ori in subsolul acelu teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință (art. 693 conform Noului Cod Civil respectiv in art. 693-702 din Noul Cod Civil).

Administrarea eficienta a domeniului privat al comunei Ștefan cel Mare, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

CAP. III DURATA SUPERFICIEI

Durata dreptului de superficie este de 30 (treizeci) de ani, începând cu data încheierii contractului de superficie si poate fi prelungit, până la durata maximă prevăzută de lege, cu acordul părților, în situația în care investiția este funcțională.

CAP. IV. ELEMENTE DE PRET

(1) Pretul minim de la care porneste licitatia este de 711 euro/ha/an cu TVA, pret de pornire aprobat de Consiliul Local .Valoarea finala a dreptului de superficie va fi stabilită în urma licitației organizată de catre titularul dreptului de proprietate a terenului.

(2) În perioada de dezvoltare a proiectului - care reprezintă durata de la semnarea contractului și până la eliberarea autorizației de construcție (maxim 3 ani de la semnarea contractului) pentru prețul superficiei aferent acestei perioade se reduce cu 75%, astfel că prețul aferent acestei perioade va fi de 25% din prețul contractual agreat.

(3) De la declararea începerii lucrărilor de construcție, prețul superficiei va fi plătit la valoarea stabilită prin licitație.

(4) Sarcinile privind scoaterea din circuitul agricol al terenului, obtinerea avizelor cat și protectia mediului cad in sarcina superficialului.

CAP.V. MODALITATEA DE ACORDARE A SUPERFICIEI

Procedura propusa de acordarea dreptului de superficie cu titlu oneros este licitatia publica.

PRESEDINTE SEDINTA .
Consilier, AVADANEI Costica



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL COMUNA
Adriana GHERASIM



