

STUDIUL DE OPORTUNITATE

A. Date generale – premisele studiului de oportunitate

1.1. Vanzarea bunurilor din domeniul privat al comunei se face cu respectarea regulilor special prevazute la art. 363 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ prin licitatie publica organizata in conditiile prevazute la art. 334-346 si cu respectarea principiilor prevazute la art.311, cu exceptia cazurilor in care legea prevede altfel.

1.2 Conform alin.(2) stabilirea oportunitatii vanzarii bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatea locala.

1.3 Pentru aprecierea oportunitatii vânzării considerăm ca este utilă întocmirea unui studiu de oportunitate care, pe langa descrierea si identificarea bunului propus spre vanzare să cuprindă un minim de informații privind:

- motivația economico-financiară si socială a vânzării;
- prețul de pornire al licitației;
- termenul estimat pentru finalizarea procedurii de licitație;
- întocmirea contractului de vanzare-cumparare.

1.4. Potrivit alin.(4) vanzarea prin licitatie publica a bunurilor imobile apartinand unitatilor administrativ-teritoriale se aprobă prin hotarare a consiliului local al comunei .

B. Scopul elaborarii studiului de oportunitate

1.5. Strategia de dezvoltare economico-sociala locala presupune valorificarea resurselor existente astfel incat sa poata furniza comunei Timisesti stabilitate si extindere economica solida.

1.6. Dezvoltarea investitiilor locale presupune crearea unui climat care sa atraga alte investitii, dar si care sa permita realizarea celor in curs, cu impact pozitiv asupra comunitatii locale prin: cresterea ofertei de locuri de munca, cresterea salariilor, cresterea vanzarilor, imbunatatirea conditiilor de trai, etc.

1.7. U.A.T. Comuna Timisesti impreuna cu Consiliul local intentioneaza sa vândă bunul imobil in suprafata de 2.340 m.p. teren prin organizarea unei proceduri de licitatie publica. Resursele obtinute prin vanzare se doresc a fi folosite in deplina concordanta cu strategia de dezvoltare economico-sociala a comunei Timisesti.

C. Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil

1.8. *Bunul imobil propus a fi vandut prin licitatie publica:*

- 2.340 m.p. teren din care:

512 mp. teren intravilan curti-constructii, imprejmuit partial cu gard de plasă de sîrmă între punctele 78-64 și cu limită construcție, gard de beton, gard de lemn între punctele 110, 109-27,28,

1.828 mp. teren extravilan arabil, imprejmuit partial cu gard de lemn între punctele 40,42-44 și cu gard plasă de sîrmă între punctele 76,70-100,28, evidentiat in CF 52140, nr. cadastral 52140.

1.9. Amplasare:

- terenul este situat periferic față de sat, în intravilanul și extravilanul localității Dumbrava, fdt. Gării nr. 1, comuna Timișești, județul Neamț se afla la limita de nord a intravilanului localității Dumbrava, avînd în vecinătate puține case de locuit, unități industriale/prestări servicii și terenuri agricole;

- beneficiaza de acces la strada Gării, asfaltată pînă aproape de teren, iar accesul se face din drumul național DN15B situat la 300m de aceasta, iar la 300m față de teren este o pădure.

1.10. Acces utilitati:

- zona in care este amplasat bunul imobil este o zonă plană are acces la rețeaua de energie electrica, are acces la drum sătesc neasfaltat, iar la mică distanță este un drum asfaltat.

1.11. Situatie juridica:

- bunul este proprietatea comunei si se gasesc in administrarea Consiliului local Timisesti;

- se afla in administrarea directa a comunei Timisesti;

- face parte din domeniul privat al comunei Timisesti;

- este liber de sarcini.

1.12. Elemente tehnice:

- imobilul este identificat prin Cartea Funciara nr. 52140, nr. cadastral 52140.

Vecinatati:

- Nord – teren comuna Timișești;;

- Est – teren comuna Timișești și NC 50054;

- Sud – strada Gări și Fdt. Gării;

- Vest – drum.

- imobilul poate fi valorificat pentru diferite activitati: comerciale, dezvoltare imobiliara, realizare investitie proprietate privata, construire locuință etc.

- pentru functionare adjudecatarul va obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, prevazute de legislatia in vigoare.

D. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica vanzarea bunului imobil

1.13. Vanzarea bunului descris mai sus se justifica economic prin:

- suplimentarea resurselor financiare ale bugetului local;

- valorificarea resurselor existente care nu pot fi reamenajate in diferite scopuri de catre institutia publica - comuna Timisesti;

- amplificarea gradul de deteriorare a acestui imobil, prin faptul că este lăsat neutilizat, este acoperit de vegetație spontană neîngrijită;

1.14. Asigurarea unei sustenabilitati si a unei dezvoltari durabile pentru finantarea investitiilor aflate in curs de realizare: modernizare drumuri de interes local, extindere rețea de canalizare în satele Dumbrava și Plăieșu, reabilitare integrată a blocurilor de locuinte din satul Timișești, modernizarea iluminatului public stradal, înfiintarea rețelei de gaz în comună, modernizarea stațiilor de autobuz, amplasare stații de reîncărcare pentru autovehicule electrice, eficientizarea energetică a grădiniței Dumbrava, dotarea școlilor cu mobilier și sisteme TIC, etc.

1.15. Activitatea de protectie a mediului cade in sarcina cumparatorului care este obligat sa se conformeze exigentelor Inspectoratului pentru Protectia mediului Piatra Neamt.

E. Nivelul minim al veniturilor din vanzare

1.16. Baza de calcul a veniturilor este determinata de raportul de evaluare nr. 20.2 din 6.11. 2024 intocmit de evaluator autorizat ANEVAR Carmen Dancea.

1.17. Avind in vedere factorii care intra in discutie: amplasament zonă, facilitate, acces la drum neasfaltat fdt. Gării pretul de pornire al licitatiei publice este de 20.000 lei.

1.18. Valoarea de inventar a bunului este mai mare decât valoarea stabilita prin raportul de evaluare.

1.19. Pretul de pornire al licitatiei va fi cel putin egal cu valoarea cea mai mare, calculata in lei, in respectarea dispozitiilor alin.(6) al art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative, care prevăd:

“Art. 363 (6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului....”

F. Modalitate de acordare a vanzarii

1.19. Licitatia se va organiza si desfasura în termen de maxim 60 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local de aprobare a caietului de sarcini necesar desfasurarii procedurii de licitatie.

1.20. Modalitatea de organizare a licitatiei: tipul de licitatie va fi licitatie publica organizata in conditiile prevazute la art. 334-346 din Codul Administrativ.

1.21. Garantia de participare ce va fi depusa sau constituită prin scrisoare de garantie bancara in vederea participarii la licitatie publica va fi de 3% din pretul de pornire la licitatie stabilit prin raportul de evaluare si aprobată prin Hotararea consiliului local Timișești.

1.22. La sedinta de licitatie publica vor fi admise numai ofertele care se incadreaza in prevederile caietului de sarcini si sunt însoțite de documentatia de elaborare si prezentare a ofertei.

1.23. Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare se va realiza in termen de 20 zile calendaristice de la data informarii ofertantilor, in scris, cu confirmare de primire despre decizia referitoare la atribuirea contractului.

1.24. Cumparatorul va achita prețul integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare la Biroul notarului public.

1.25. Taxele notariale si celelalte cheltuieli ocazionate cu vanzarea se vor suporta de cumparator, potrivit prevederilor legale in vigoare.

Președinte de ședință,
Ioan ONU

Avizat
pentru legalitate
Secretar general,
Corina-Maria NISTOR

