ANEXA NR. 1 LA HOTĂRÂREA NR. 42 din 08.05.2026

Beneficiar:
COMUNA BONȚIDA
Adresă: Strada Mihai Eminescu, nr. 446, Comuna Bonțida - 407105

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren în suprafață de 726 mp situat în intravilanul Localității Bonțida, Comuna Bonțida, județul Cluj, în vederea înființării unui centru comunitar integrat.

- 2026 -

Cuprins

1. Preambul....3
1.1. Cadrul legislativ....3
1.2. Prezentare generala a comunei Bonțida 3
2. Descrierea și identificarea terenului care urmează să fie concesionat....3
3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii....4
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii....7
5. Durata estimată a concesiunii....7
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare....7
7. Avize....8
8. Concluzii....8

1. 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 și beneficiile posibile ce rezultă pentru Comuna Bonțida, jud. Cluj, în urma concesionării suprafeței de teren aferente pentru înființarea unui centru comunitar integrat.

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.

Așa cum va rezulta din analizele făcute în conformitate cu legislația și reglementările în vigoare, realizarea investiției de către un investitor privat prin concesionarea terenului și realizarea investiției, va aduce Comunei Bonțida, jud. Cluj, beneficii reprezentând obținerea de venituri la bugetul local și beneficii sociale ce vor fi prezentate în concluziile acestui studiu.

1.1. Cadrul legislativ

La întocmirea prezentei documentații s-au avut în vedere și reglementările cuprinse în:

•ORDONANȚA DE URGENȚĂ NR. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 555 din 5 iulie 2019;

•LEGEA nr. 50 din 29 iulie 1991 (**republicată**) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 933 din 13 octombrie 2004;

•Comunicarea Ministerului Finanțelor – Direcția Generală de Sinteză a Politicilor Bugetare nr. 463276/27.04.2021;

•LEGEA nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil (**republicat**)(*actualizat*);

1.2. Prezentare generală a comunei Bonțida.

Comuna Bonțida este așezată în nord-vestul Podișului Transilvaniei, în mare parte pe malul drept al Someșului Mic, în apropierea zonei de contact dintre Câmpia Transilvaniei și Podișul Someșan.

Localitatea Bonțida este situată pe DN 1C, la jumătatea distanței dintre municiipile Cluj-Napoca, capitala județului Cluj și municipiul Dej, margine de județ. În dezvoltarea să de-a lungul timpului, comuna a beneficiat de apropierea față de municipiile Cluj-Napoca – 30 km, Dej – 31 km și Gherla – 17 km.

Comuna Bonțida se întinde pe o suprafață de 80.38 kmp și are o populație de 5098 locuitori în anul 2012, învecinându-se la sud cu comuna Jucu, la sud-vest cu comuna Borșa, la est cu comuna Sic, la nord-vest cu comuna Dăbâcă, la nord cu comuna Iclod și orașul Gherla, iar la sud-est cu comuna Căianu și comuna Pălatca.

Comuna Bonțida are în componență patru localități: BONȚIDA – reședința de comună, RĂSCRUCI, COASTA și TĂUȘENI.

2. Descrierea și identificarea terenului care urmează să fie concesionat

Imobilul (terenul) propus spre concesionare are o suprafață de 726 mp, este amplasat în intravilan UAT Bonțida, jud. Cluj, identificat în Extrasul de Carte Funciară cu nr. Cadastral 56396, lot 2 conform PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE , având categoria de folosință - curți construcții.

Stare actuală: În prezent terenul este neconstruit, liber de sarcini, fiind folosit ca parcare temporară fără plată.

Subliniem faptul că în acest moment suprafața studiată nu este eligibilă pentru acordarea de subvenție agricolă, nu este închiriată sau concesionată și ca urmare nu generează nici un venit Comunei Bonțida.

Situația juridică: dreptul de proprietate al bunului aparține UAT Bonțida, jud. Cluj, atestat prin extrasul de carte funciară. Acest bun nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman în perioada 6 martie 1945 —22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu.

Zona de amplasare: Terenu este situat localitatea Bonțida, Drumul Județean 161 la numărul 397.

Rețele edilitare: În zona imobilului există rețele de energie electrică, canalizare și alimentare cu apă.

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

- **Aspecte de ordin economic și financiar;**

Principalele motive ale concesionării terenului în vedere construirii unui centru comunitar integrat sunt:

- Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei Bonțida, în vederea atragerii de venituri suplimentare la bugetul acesteia;
- Încasarea unei redevențe anuale din partea concesionarului;
- Eliminarea cheltuielilor rezultate din intraținerea terenului

Prin consultarea anunțurilor imobiliare publicate pe platformele de anunțuri publicitare, s-a constatat faptul că prețul mediu al unui metru pătrat de teren intravilan in localitatea Bonțida, județul Cluj este de aproximativ 180,00 lei, rezultând o valoare aproximativă a terenului de 129.780 lei.

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală stabilită în urma licitației publice și va fi plătită anual.

Nivelul minim al redevenței:

Nivelul minim al redevenței este stabilit la 2.000,00 lei, redevența finală va fi stabilită după derularea procedurii de concesionare.

Prețul adjudecat prin licitație se actualizează cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, anual, începând cu al doilea an calendaristic de la semnarea contractului de concesiune.

Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.

Termenele și condițiile de plată vor fi stabilite prin Caietul de sarcini.

- **Apecte de ordin social;**

a. Caracteristici demografice:

Conform recensământului din anul 2021 comuna Bonțida are o populație de 5.191 locuitori.

Populația comunei Bonțida, județul Cluj – Distribuție după grupă de vârstă

Grupa de vârstă	Populație	Procent
0-4	262	5,05%
5-9	246	4,74%
10-14	305	5,88%
15-19	345	6,65%

20-24	309	5,95%
25-29	330	6,36%
30-34	370	7,13%
35-39	323	6,22%
40-44	402	7,74%
45-49	415	7,99%
50-54	430	8,28%
55-59	264	5,09%
60-64	253	4,87%
65-69	288	5,55%
70-74	254	4,89%
75-79	166	3,20%
80-85	128	2,47%
Peste 85	101	1,95%

Populația Comunei Bonțida, Județul Cluj – Etnii

Etnie	Populație	Procent
Români	3.834	73.86%
Romi	357	6,88%
Informație indisponibila	425	8,19%
Maghiari	480	9,25%
Altă etnie	95	1,83%

b. Infrastructura socială existentă la nivelul Primăriei comunei Bonțida:

La nivelul Primăriei comunei Bonțida este înființat Serviciul Public de Asistență Socială. Asistența socială presupune un ansamblu complex de măsuri și acțiuni realizate pentru a răspunde nevoilor sociale individuale, familiale sau de grup, în vederea prevenirii și depășirii unor situații de dificaultate, vulnerabilitate sau dependență pentru prezervarea autonomiei și protecției persoanei, pentru prevenirea marginalizării și excluziunii sociale, pentru promovareea incluziunii sociale și în scopul creșterii calității vieții.

c. Principalele grupuri vulnerabile sau expuse riscului de sărăcie și excluziune socială:

- Persoane fără loc de muncă:

Lipsa unui loc de muncă poate constitui un factor de vulnerabilitate. Acesta conduce la o serie de consecințe negative, atât la nivel economic, cât și social și emoțional. Lipsa unui venit regulat poate genera dificultăți financiare, dificultăți în accesarea unur servicii de bază (îngrijire medicalp, educație, etc.) și poate duce la marginalizare socială. De asemenea, poate afecta stima de sine și sănătatea mintală a persoanei.

- Persoane cu dizabilități:

Multe personae cu dizabilități se confruntă cu dificultăți în a găsi și menține un loc de muncă din cauza discriminării sau a lipsei de adaptare a locurilor de muncă.

- Persoane vârsnice:

Persoanele în vârstă pot întâmpina dificultăți în a găsi un loc de muncă din cauza stereotipurilor legate de vârstă sau a lipsei de oportunități de recalificare.

- Persoane care au parasit sistemul de protecție a copilului:

Tinerii care au părăsit sistemul de protecție a copilului pot avea dificultăți în a se integra pe piata muncii din cauza lipsei de experiență.

- Persoane din comunități mrginalizate:

Grupusile etnice monoritare, cum ar fi romii, pot întâmpina discriminare pe piața muncii și pot avea un acces limitat la oportunități de angajare.

- Persoane din familii monoparentale:

Familiile monoparentale, în special cele conduse de femei, pot avea dificultăți financiare și pot fi mai vulnerabile la șomaj din cauza responsabilităților de îngrijira a copiilor.

- Persoane cu afecțiuni de sănătate:

Personaele cu afecțiuni grave sau cronice pot avea dificultăți în a-și găsi și menține un loc de muncă din cauza limitărilor fizice sau mentale.

d. Educație:

Instituțiile de învățământ din spațiul rural, reprezentate de grădinițe, unități primare și gimnaziale sunt slab dotate în ceea ce privește materialul tehnic și didactic. Tehnologia IT și echipamentele hardwarw și softwarw sunt rar întâlnite în cadrul școlilor din spațiul rural în timp ce echipamenteul necesar formării profesionale sau pentru ucenici este învechit sau lipsește. O problemă suplimentară o constituie dificultatea de a atrage personal calificat în zonele rurale.

În comuna Bonțida funcționează următoarele instituții de învățământ:
- Școala Gimnazială Bonțida;
- Scoala profesională Răscruci;
- Gradinița Bonțida;
- Gradinița Răscruci.

În loclaitatea Bonțida funcționează centrul Centrul de zi after school Ștefan Emilian. Acesta a fost construit în cadrul unui proiect ce a avut ca scop implementarea unui program de educație incluzivă și a constat în introducerea unor componente și servicii noi pentru copiii și tinerii aflați în situații de risc de pe raza comunei în vederea sprijinirii acestora în finalizarea învățământului de stat obligatoriu.

La nivelul anului 2019, la nivelul comunei Bonțida în unitățile de învătământ erau înscrișI 602 decopii, astfel:

- Copii înscrișI în grădinițe: 144;
- Elevi înscrișI în învătamântul primar: 245;
- Elevi înscrișI în învățământul gimnazial: 174;
- Elevi înscrișI în învațământul profesional: 39;

e. Sănătate:

Localizarea comunei Bonțida în apropierea de municipiile Cluj-Napoca și Gherla reprezintă un avantaj pentru locuitorii comunei, aceștia putând apela la serviciile Spitalului Județean Cluj și a Spitalelor Clinice și de Specialitate de pe raza celor două municipii.

Situația infrastructurii sanitare în comuna Bonțide este următoarea

- Cabinete medicale de familie: 2;
- Cabinete stomatologice – 1;
- Farmacii: - 2;
- Dispensar uman: 1;
- Veterinar: 1;

- **Aspecte de ordin de mediu;**

În momentul de față terenul intravilan, propuns spre concesionare este într-o stare de degradare, fiind folosit pe post de parcare, favorizând apariția unor rampe pentru depozitarea ilegala a gunoiului, construirea unui centru integrat va duce la îngrijirea terenului și la limitarea poluării.

Contractul transferă viitorului concesionar responsabilitatea privire la respectarea normelor de protecție a mediului pentru:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;

- gestionarea eficientă a deşeurilor şi menţinerea cu strictețe a condiţiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică şi justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune este LICITAŢIA PUBLICĂ DESCHISĂ cu depunerea de OFERTE ÎN PLIC ÎNCHIS, organizată în conformitate cu prevederile O.U.G 57/2019, privind Codul Administrativ actualizat.

Pot participa la licitaţie toate persoanele fizice şi juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condiţiile impuse prin documentaţia de atribuire, aprobată de Consiliul Local al Comunei Bonţida, judeţul Cluj, prin hotărâre.

S-a optat pentru o astfel de procedura pentru a se asigura transparenţa activităţii şi pentru respectarea principiului egalităţii de şanse privind accesul tuturor celor interesaţi, respectiv pentru asigurarea accesului unui număr cât mai mare de ofertanţi şi pentru obţinerea unei redevenţe cât mai reale.

Alegerea procedurii de licitaţie publică deschisă cu oferte în plic închis se justifică totodată şi prin principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune în conformitate cu art. 311 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, actualizat, întrucât creează un mediu concurenţial mai mare şi elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecţia candidaţilor;

5. Durata estimată a concesiunii

Conform prevederilor din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, actualizat, art.306.

(1) „Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naţionalitatea sau de cetăţenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăşi 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabileşte de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voinţă al părţilor, încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată să nu depăşească 49 de ani."

Având în vedere prevederile legale şi destinaţia terenului concesionat, volumul investiţiilor realizate pentru realizarea centrului comunitar, **durata estimată a concesiunii este de 25 ani**, începând de la data semnării lui, **cu posibilitatea prelungirii duratei concesiunii până la 49 de ani**, în conformitate cu alineatul (3) art. 307 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

- **Publicare anunţ licitaţie:**
  - maxim 15 zile lucrătoare de la Adoptarea Hotărârii Consiliului Local Bonţida privind aprobarea concesionării;
  - Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
  - Concedentul are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor
- **Publicare anunţ de atribuire a contractului de concesiune:**
  - Concedentul are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică
- **Încheiere contract concesiune:**

- Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data transmiterii comunicărilor privind atribuirea contractului de concesiune.

- **Înscriere în Extrasul de Carte funciară a dreptului de concesiune:**
  - Maxim 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului de concesiune.

7. Avize

- Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;
- 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 autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode. ----- Nu este cazul: din punct de vedere al amplasării terenului față de ariile naturale cu statut special de conservare, acesta se situează în afara zonelor de interes conservativ.
- Concesionarul își asumă responsabilitatea de a obține toate avizele / acordurile și autorizațiile necesare pentru construcția centrului comunitar integrat.

8. Concluzii

Înființarea unui centru comunitar integrat în comuna Bonțida ar contribui semnificativ la îmbunătățirea condițiilor de viață pentru persoanele defavorizate, fapt care ar elibera de sarcini serviciul public de asistența sociala al comunei Bonțida, astfel acesta ar putea realiza servicii mai de calitate pentru locuitorii comunei.

Concesionarea terenului aferent construirii centrului integrat va aduce venituri suplimentare bugetului comunei Bonțida.

Lucrarea a fost multiplicată și distribuită astfel:

- 3 exemplare – UAT Bonțida, Jud. Cluj

Arobat prin Hotărârea de Consiliu Local numărul 42 din data de 08.05.2026

Intocmit,
S.C. CIVITAS CONSULTING S.R.L.

Data: 04.05.2026