

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**privind vânzarea, prin licitație publică deschisă, a imobilelor terenuri intravilane,  
înscrise în CF nr. 407728, 407729, 407730, 407731, 407732, 407733, 407734,  
407735, 407736, 407737, 407738, 407739, 407740, 407741, 407742, 407743,  
407744, 407745, 407746, 407747, 407748, 407749, 407750, 407751, 407752,  
407753, 407754, 407755, 407756, 407757, 407758, 407759, 407767, 407768,  
407769, 407770, 407771, 407772, 407773, 407774, 407775, 407776, 407777,  
407778, 407779, 407780, 407781, 407782, 407783, 407784, Comuna Bucovat,  
terenuri proprietate privată a Comunei Bucovat**

**Cuprins**

|                                                                                                            |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vandut .....</b>                             | <b>5</b> |
| 2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vanzării .....       | 7        |
| 3. Nivelul minim al pretului de vanzare .....                                                              | 8        |
| 4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vanzare și justificarea alegerii procedurii ..... | 9        |
| 5. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de vanzare.....                                        | 9        |

### Preambul

Studiul de oportunitate este parte componentă a documentației de atribuire, se elaborează din inițiativa vânzătorului și se aprobă prin hotărâre de consiliu local.

Prezentul studiu de oportunitate cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea vânzării, modalitatea îndeplinirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea caietului de sarcini și a contractului de vânzare.

Scopul acestui studiu este de a demonstra necesitatea și beneficiile posibile pentru Comuna Bucovat, jud. Timiș, în urma vânzării suprafețelor de teren, parte din Planul Urbanistic Zonal, aprobat și avizat.

Prin realizarea obiectivului propus se caută valorificarea unor terenuri amplasate în intravilan, care fac parte din Planul Urbanistic Zonal, avizat și aprobat.

Analiza motivelor de ordin economic, financiar, social și de mediu, pledează pentru vânzarea suprafețelor de teren persoanelor care doresc să construiască o locuință familială.

Ofertantul declarat câștigător are obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare iar ulterior de a obține avizele și autorizațiile pentru construire locuință familială.

Așa cum va rezulta din analizele făcute în conformitate cu legislația și reglementările în vigoare, vânzarea suprafețelor de teren va aduce comunei Bucovat, jud. Timiș, un beneficiu reprezentând obținerea de venituri la bugetul local, prin încasarea sumelor din vânzarea terenurilor, impozitarea acestora, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor.

Cadru legal:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Lege nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Lege 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil (\*\*republicat\*\*)(\*actualizat\*);
- Reglementările Planului Urbanistic Zonal Bucovat avizat si aprobat.

**1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vandut**

| Nr. Crt. | Nr. CF | suprafata | Categoria | Nr. LOT | Observatii                                 |
|----------|--------|-----------|-----------|---------|--------------------------------------------|
| 1        | 407728 | 1879      | Pășune    | Lot 1   | Teren intravilan - zona servicii si dotari |
| 2        | 407729 | 1450      | Pășune    | Lot 2   | Teren intravilan - zona servicii si dotari |
| 3        | 407730 | 1495      | Pășune    | Lot 3   | Teren intravilan - zona servicii si dotari |
| 4        | 407731 | 1542      | Pășune    | Lot 4   | Teren intravilan - zona servicii si dotari |
| 5        | 407732 | 556       | Pășune    | Lot 5   | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 6        | 407733 | 504       | Pășune    | Lot 6   | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 7        | 407734 | 501       | Pășune    | Lot 7   | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 8        | 407735 | 501       | Pășune    | Lot 8   | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 9        | 407736 | 501       | Pășune    | Lot 9   | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 10       | 407737 | 501       | Pășune    | Lot 10  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 11       | 407738 | 501       | Pășune    | Lot 11  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 12       | 407739 | 510       | Pășune    | Lot 12  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 13       | 407740 | 510       | Pășune    | Lot 13  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 14       | 407741 | 501       | Pășune    | Lot 14  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 15       | 407742 | 501       | Pășune    | Lot 15  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 16       | 407743 | 501       | Pășune    | Lot 16  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 17       | 407744 | 501       | Pășune    | Lot 17  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 18       | 407745 | 501       | Pășune    | Lot 18  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 19       | 407746 | 560       | Pășune    | Lot 19  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 20       | 407747 | 715       | Pășune    | Lot 20  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 21       | 407748 | 504       | Pășune    | Lot 21  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 22       | 407749 | 513       | Pășune    | Lot 22  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 23       | 407750 | 501       | Pășune    | Lot 23  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 24       | 407751 | 501       | Pășune    | Lot 24  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 25       | 407752 | 501       | Pășune    | Lot 25  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 26       | 407753 | 510       | Pășune    | Lot 26  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 27       | 407754 | 510       | Pășune    | Lot 27  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 28       | 407755 | 501       | Pășune    | Lot 28  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 29       | 407756 | 501       | Pășune    | Lot 29  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 30       | 407757 | 501       | Pășune    | Lot 30  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 31       | 407758 | 515       | Pășune    | Lot 31  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 32       | 407759 | 505       | Pășune    | Lot 32  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 33       | 407767 | 500       | Pășune    | Lot 40  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 34       | 407768 | 500       | Pășune    | Lot 41  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 35       | 407769 | 537       | Pășune    | Lot 42  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 36       | 407770 | 500       | Pășune    | Lot 43  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 37       | 407771 | 500       | Pășune    | Lot 44  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 38       | 407772 | 500       | Pășune    | Lot 45  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 39       | 407773 | 500       | Pășune    | Lot 46  | Teren Intravilan - zona locuinte           |
| 40       | 407774 | 500       | Pășune    | Lot 47  | Teren Intravilan - zona locuinte           |

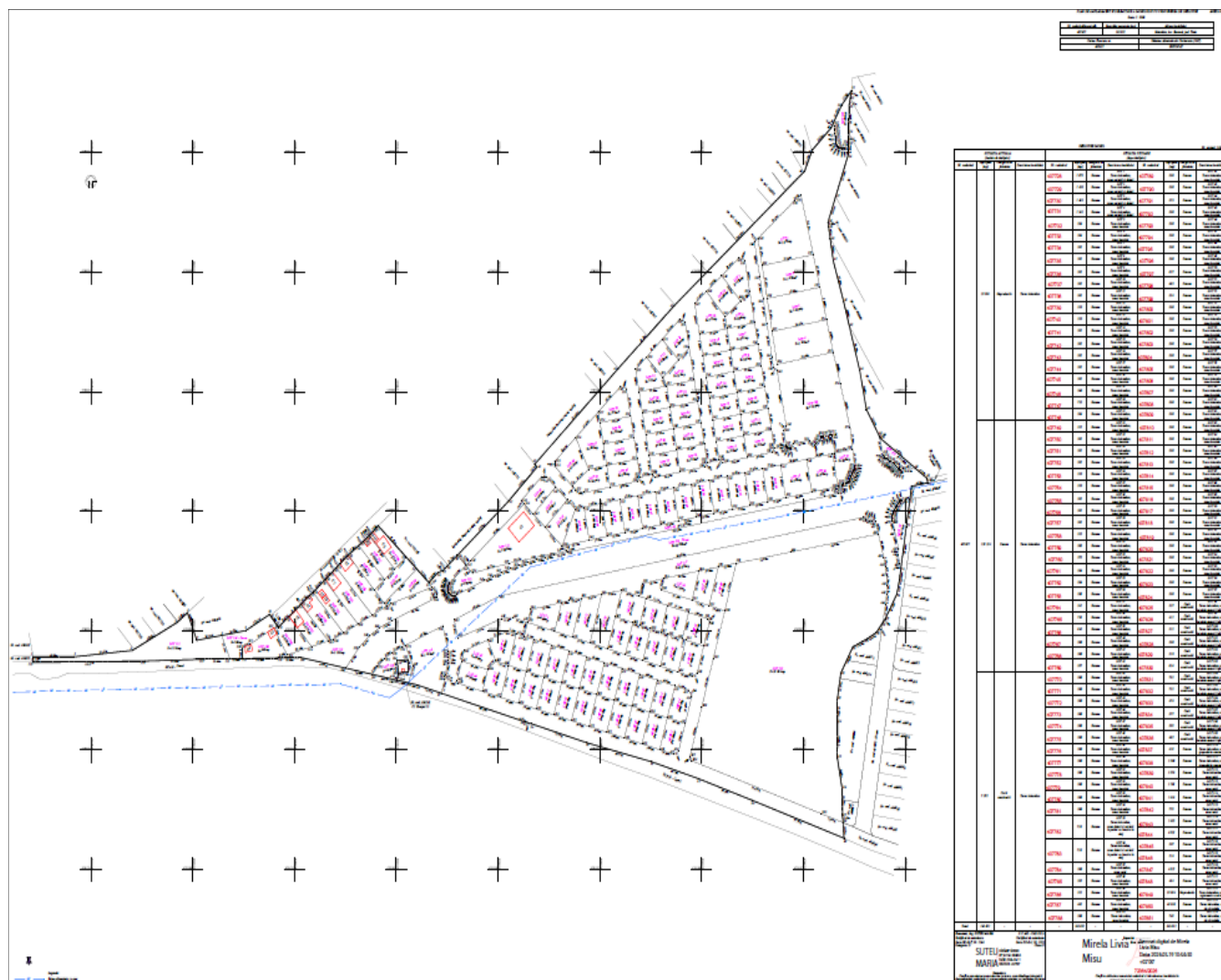
|    |        |     |        |        |                                                                        |
|----|--------|-----|--------|--------|------------------------------------------------------------------------|
| 41 | 407775 | 500 | Pășune | Lot 48 | Teren Intravilan - zona locuinte                                       |
| 42 | 407776 | 500 | Pășune | Lot 49 | Teren Intravilan - zona locuinte                                       |
| 43 | 407777 | 500 | Pășune | Lot 50 | Teren Intravilan - zona locuinte                                       |
| 44 | 407778 | 500 | Pășune | Lot 51 | Teren Intravilan - zona locuinte                                       |
| 45 | 407779 | 500 | Pășune | Lot 52 | Teren Intravilan - zona locuinte                                       |
| 46 | 407780 | 500 | Pășune | Lot 53 | Teren Intravilan - zona locuinte                                       |
| 47 | 407781 | 500 | Pășune | Lot 54 | Teren Intravilan - zona locuinte                                       |
| 48 | 407782 | 728 | Pășune | Lot 55 | Teren intravilan, zona dotari si servicii la parter cu locuire la etaj |
| 49 | 407783 | 728 | Pășune | Lot 56 | Teren intravilan, zona dotari si servicii la parter cu locuire la etaj |
| 50 | 407784 | 500 | Pășune | Lot 57 | Teren Intravilan - zone verzi                                          |

Bunurile propuse spre vanzare se descriu astfel:

Acestea au categoria de folosință zona de locuinte, zona dotari si servicii si zone verzi, parte din Planul Urbanistic Zonal Bucovat avizat si aprobat prin H.C.L. nr. 29/26.03.2026.

**Stare actuală:** în prezent terenuri neutilizate, pasune, fără aducerea unor beneficii economice.

- **Situația juridică:** dreptul de proprietate al bunului aparține Comunei Bucovat, jud. Timiș, acesta fiind atestat la domeniul privat al U.A.T.-ului. 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:** in partea de sud-est a Comunei Bucovat.
- **Vecinătăți:** terenuri libere, și terenuri construite rezidențiale.
- **Rețele edilitare:** în zonă există utilitati (in apropiere). Racordarea la rețelele edilitare se va realiza pe baza unui proiect tehnic. Toate formalitățile legale pentru racordarea la utilități cad în sarcina cumparatorului, cu respectarea legislației în vigoare.
- **Zona de amplasare:**



Sursă A.N.C.P.I.

## 2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vanzării

Conform art. 129 alin(3), lit. f) din O.U.G. 57/2019 -privind Codul Administrativ actualizat, consiliul local „asigură un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală”.

### a) Motivația pentru componentele economice și financiare:

- Obținerea de venituri la bugetul local, prin incasarea sumelor din vanzare, impozitare, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor;
- Realizarea unor proiecte de investiții cu caracter local;
- Degrevarea bugetului local de cheltuieli pentru întreținerea unor bunuri care nu sunt de utilitate publică sau nu vin în sprijinul unor activități organizate prin grija Consiliului Local;

**b) Motivația pentru componentele sociale:**

- Dorința autorității publice locale de a contribui la dezvoltarea durabilă a societății prin crearea unui mediu de viață curat și sănătos;
- Încurajarea dezvoltării comunei, prin creșterea numărului de locuitori, preponderent familii tinere care doresc să își construiască o locuință.
- Crearea unor locuri de muncă pe perioada executării lucrărilor de construire/dezvoltare a obiectivului;
- Promovarea imaginii zonei și implicit a comunei;
- Creșterea atractivității pentru zona de amplasare a proprietății;
- Ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

**c) Motivația pentru componentele de mediu:**

- Impactul pozitiv asupra aspectului architectural zonal conferit de îngrijirea amplasamentului;
- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea - evitarea poluării amplasamentului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației din zona de amplasare;
- Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare, în zona de amplasare;

**3. Nivelul minim al pretului de vânzare**

Pretul minim de pornire a licitației a fost determinat pornind de la raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării, însușit și aprobat de către C.L. al Comunei Bucovat, jud. Timiș.

Pretul minim de pornire a licitației pentru cele 43 de terenuri – zona locuințe care fac parte din P.U.Z. aprobat și avizat este de: **38,6 euro/mp.**

Pretul minim de pornire a licitației pentru cele 7 terenuri – zona servicii și dotări/spații verzi care fac parte din P.U.Z. aprobat și avizat este de: **36,4 euro/mp.**

- Prețul adjudecat în euro va fi plătit în lei, la cursul euro din ziua facturării (la care se va adăuga TVA 21%).
- Sumele încasate din vânzarea terenurilor se fac venit la bugetul local.
- Termenele și condițiile de plată vor fi stabilite prin Caietul de sarcini.

#### 4. Procedura utilizată pentru vanzarea terenurilor și justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizată pentru vanzarea terenurilor **este LICITAȚIA 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 licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire, aprobată de Consiliul Local al Comunei Bucovat, județul Timiș, prin hotărâre.

S-a optat pentru o astfel de procedura pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului egalității de șanse privind accesul tuturor celor interesați, respectiv pentru asigurarea accesului unui număr cât mai mare de ofertanți și pentru obținerea unui pret de vânzare cât mai real.

Alegerea procedurii de licitație publică deschisă cu oferte în plic închis se justifică totodată și prin principiile care stau la baza atribuirii contractelor în conformitate cu art. 311 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, actualizat, întrucât creează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților;

#### 5. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare

- **Publicare anunț licitație:** cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data-limita de depunere a ofertelor (după adoptarea Hotărârii Consiliului Local Bucovat privind aprobarea vânzării);
- **Data desfășurare licitație:** maxim 30 zile lucrătoare de la publicarea anunțului privind vânzarea bunurilor;
- **Publicare anunț de atribuire a contractului de vânzare:** la finalizarea licitației publice.
- **Încheiere contract vânzare:** după 20 zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți (catigatori/excluzi).
- **Înscriere în Extrasul de Carte funciară:** maxim 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului de către cumpărător.