STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitaţie publică a unei suprafeţe de teren din domeniul privat al UAT Orașul Chișineu-Criș

1. DESCRIEREA ŞI IDENTIFICAREA BUNULUI

Terenul propus spre închiriere, este un teren extravilan cu destinaţia agricolă din categoria de folosinţă teren arabil, din domeniul privat al Orașului Chișineu-Criș, județul Arad, identificat prin etxras CF nr.314151 Chișineu-Criș, în suprafață de 5.000 mp.

Având în vedere caracteristica activităţilor ce se vor desfăşura pe acest teren, respectiv punerea în valoare şi folosirea optimă a terenului agricol productiv, propunem ca nivelul minim al valorii chiriei de la care porneşte licitaţia publică sa fie de 530 lei/an, conform Raportului de evaluare nr.289 din data de 09.10.2026 întocmit de către Suciu Consulting I.I. prin Evaluator autorizat EPI Suciu Remus Lucian, urmărindu-se obţinerea unor venituri suplimentare la bugetul orașului, dar în acelaşi timp se va avea în vedere şi încurajarea investitorilor.

2. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ŞI DE MEDIU

Închirierea terenului este avută în vedere în scopul valorificării economice a unui bun imobil aflat în patrimoniul UAT, în condițiile în care acesta nu este necesar, pe durata propusă, realizării directe a unor obiective de interes public sau desfășurării unor activități proprii ale autorității administrației publice locale.

Menținerea terenului neutilizat nu generează, prin ea însăși, venituri pentru bugetul local și poate implica necesitatea unor activități de întreținere, administrare și supraveghere.

Prin închiriere se urmărește:

- valorificarea economică a bunului, fără transmiterea dreptului de proprietate;
- obținerea unor venituri la bugetul local, reprezentând chiria datorată;
- asigurarea utilizării terenului în concordanță cu categoria de folosință - arabil;
- responsabilizarea chiriașului în privința întreținerii și exploatării corespunzătoare a terenului;
- utilizarea transparentă și eficientă a patrimoniului UAT, printr-o procedură concurențială.

Oportunitatea concretă a închirierii este condiționată de confirmarea faptului că terenul este disponibil și că închirierea nu afectează proiectele de investiții, obiectivele de interes public sau alte necesități ale UAT.

2.1. Motivaţia pentru componenta economica:

- administrarea eficientă a domeniului privat al Orașului Chișineu-Criș pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul orașului;
- facilitarea dezvoltării agriculturii (ramură economică importantă).

2.2. Motivaţia pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale închirierii terenului sunt următoarele:

- locatarul va achita autorității, în contravaloarea terenului închiriat, o chirie anuală stabilită prin contract,
- locatarul va achita taxa pe teren, în condițiile prevăzute de Codul fiscal,
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat, în sarcina locatarului (inclusiv cele de mediu),

2.3. Motivaţia pentru componenta socială:

- crearea unui climat care sa atragă şi investiţii ce au un impact pozitiv asupra comunităţii.

2.4. Motivaţia pentru componenta de mediu:

- locatarul va avea obligaţia, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislaţia în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului locatar cu privire la respectarea clauzelor de protecţia mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt: luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea şi evitarea poluării solului şi a apei subterane, cu efecte asupra sănătăţii populaţiei, utilizarea durabilă a resurselor, îmbunătăţirea factorilor de mediu şi a microclimatului din zonă prin amenajare şi întreţinere, preum și evitarea degradării solului,

3. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Nivelul minim al chiriei pe anul 2026 este 530 lei/an, urmând ca pentru anii fiscali următori chiria să se indexeze în funcţie de indicele de inflaţie aferent anului fiscal respectiv, precum şi prin orice alte majorări prevăzute de legislaţia incidentă, inclusiv prin hotărâri ale Consiliului local al Orașului Chișineu-Criș.

Locatarul va datora şi taxa pe teren calculată conform codului fiscal - Legea nr. 287/2009, cu modificările şi completările ulterioare.

4. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

4.1. Potrivit prevederilor Codului administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările şi completările ulterioare, modalitatea de acordare a contractului este închiriere prin LICITAŢIE PUBLICĂ.

4.2. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei.

b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor;

c) protecția mediului inconjurator;

d) condijii specifice impuse de natura bunului inchiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să ţină seama de toate criteriile prevăzute în documentaţia de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

4.3. Desfăşurarea licitaţiei publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile caietului de sarcini şi a regulamentului de desfăşurare al licitaţiei, aprobat prin hotărâre a Consiliului local al Orașului Chișineu-Criș, în limitele legale trasate de prevederile O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările şi completările ulterioare.

5. SCOPUL ȘI DESTINAȚIA ÎNCHIRIERII

Terenul va fi închiriat în scopul exploatării agricole, cu respectarea categoriei de folosință arabil și a reglementărilor legale aplicabile.

Locatarul va avea obligația să utilizeze terenul potrivit destinației aprobate, să nu schimbe categoria de folosință fără îndeplinirea condițiilor legale și să nu execute construcții sau alte amenajări fără drept și fără obținerea avizelor și autorizațiilor necesare.

Nu se va permite utilizarea terenului în scopuri incompatibile cu regimul său juridic, cu categoria de folosință ori cu destinația stabilită prin hotărârea consiliului local și contractul de închiriere.

5. DURATA ESTIMATA A ÎNCHIRIERII.

5.1. Durata închirierii este de 10 (zece) ani de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea de prelungire a închirierii cu aprobarea Consiliului Local Orașului Chișineu-Criș.

6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

6.1. După aprobarea studiului de oportunitate şi a caietului de sarcini prin Hotărâre a Consiliului local al Orașului Chișineu-Criș, se va proceda la publicarea anunţului de licitaţie, conform prevederilor art. 335 din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările şi completările ulterioare, iar termenele se vor încadra în prevederile art. 335 - art. 348 din Codul administrativ.

7. AVIZE

Considerăm că scopul pentru care este închiriat acest teren, şi anume acela de punere în valoare şi folosire optimă a terenului agricol productiv, nu este de natura de a afecta factorii de mediu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ: CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
CONSILIER LOCAL SECRETAR GENERAL