

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNEI PARCELE DE TEREN
SITUATĂ ÎN ZONA INDUSTRIALĂ A COMUNEI SOCODOR**

1. Inițiativa vânzării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate privată și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a vânzării;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

Legislație – potrivit Ordonanței de urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ:

- Art.363 (2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unității administrativ teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale;

- Art. 129 (6) lit. b Consiliul local hotărăște, vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului, sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

- conform prevederilor art.363 (4) vânzare prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ teritoriale se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local.

- Art. 311, 334-346 și 363 reglementează procedurile de vânzare a bunurilor aparținând domeniului privat al unităților administrativ teritoriale.

- Hotărârea Consiliului Local nr.44 din 31.03.2022 prin care s-a aprobat Regulamentul de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Socodor aflate în administrarea Consiliului local al comunei Socodor.

Stabilirea oportunității vânzării terenului va fi supusă dezbaterii și aprobării Consiliului local al comunei Socodor.

Propunerea pentru vânzarea parcelelor de teren va fi analizată în cadrul ședinței Consiliului Local Socodor iar ulterior, în funcție de Hotărârea Consiliului Local se va demara procedura de vânzare a terenului respectiv prin licitație publică.

2.Descrierea și identificarea terenurilor ce urmează a fi vândute:

Imobilul –teren în suprafață totală de 9.300 mp înscrisă în CF nr. 306865 nr. cadastral 306865 are următoarele vecinătăți: N – DN 79A; S – Linia CF Nădab - Grăniceri; E – Teren comuna Socodor CF 306864; V - Teren Comuna Socodor CF 306866.

Parcela de teren înscrisă în CF 306865, nr. cadastral 306865, în suprafață de 9.300 mp este situată în intravilanul comunei Socodor, trup izolat și este liberă de sarcini.

Terenul sunt proprietatea privată a Primăriei comunei Socodor, înregistrat în

contabilitatea UAT Socodor.

Amplasamentul –imobilul este amplasat în zona industrială a comunei Socodor, zonă bine cotate datorită accesului direct la DN 79A.

Destinația stabilită conform Planului Urbanistic General al orașului este zonă industrială.

Terenul în cauză este destinat pentru construcții industriale și servicii cu activități industriale și servicii nepoluante.

La limita terenului în cauză se află rețeaua electrică, instalația de apă, canalizare și în cursul acestui an va dispune și de instalația de gaz.

În concluzie construcțiile care se vor autoriza pe terenurile în cauză beneficiază în zona de posibilități de racordare la toate utilitățile: rețea electrică, apă și canal, rețea de telefonie și Tv cablu.

3.Motive de ordin legislativ, economic financiar, social și de mediu care justifică realizarea cumpărării.

(1) Dispozițiile Art.354 (1) și (2) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ ce precizează „domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public iar asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ teritoriale au drept de proprietate privată.

(2) prevederile art.363 (1) și (4) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ aplicabil acesteia „vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale se face prin licitație publică organizată în condițiile legii și se aprobă de către Consiliul local al comunei.

(3) prevederile art.363 (6) și (7) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ „prețul minim de vânzare, se aprobă prin HCL și se va determina de către un evaluator autorizat persoană fizică sau juridică. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare, revine exact evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare”.

(4) prevederile art. 553 (1) și (4) din Legea nr. 287/2009 din 17 iulie 2009 republicată privind Codul civil - proprietatea privată :

- (1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

– (4) Bunurile obiect al proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăririi silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

4.Necesitatea și oportunitatea

Strategia locală de dezvoltare economico socială a comunei Socodor are ca principal obiectiv stimularea potențialului economic al industriei și crearea de condiții pentru diversificarea facilităților și a serviciilor oferite cetățenilor.

Vânzarea terenurilor va conduce la stimularea mediului de afaceri local, contribuind la crearea unui climat favorabil pentru atragerea de noi investiții interne sau

externe.

În general investitorii sunt direct interesați de cumpărarea terenului în zonele industriale motivați fiind și de facilitățile care li se oferă. Comuna Socodor are de câștigat prin înregistrarea unui impact pozitiv asupra întregii comunități locale și chiar asupra întregii zone, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor și contribuind în final la asigurarea stabilității și a extinderii economice sociale a comunei Socodor.

5. Nivelul minim al prețului de pornire la licitație

Prețul minim de pornire a licitație publice pentru vânzarea unei parcele de teren situat în zona industrială a comunei Socodor, este următorul:

- terenul înscris în CF 306865, nr. cadastral 306865, în suprafață de 9.300 mp este de 161.103 lei fără TVA echivalent 32.600 Euro și a fost determinat în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de către SC JUST EVAL INVEST SRL prin Bojan Nicolae-Emanoil - evaluator autorizat ANEVAR și supus aprobării prin Hotărârea Consiliului Local Socodor în ședința ordinară din luna noiembrie 2022.

Valoarea de mai sus nu are inclus TVA-ul.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare a bunului aparținând domeniului privat al comunei Socodor – licitație publică.

6. Termenele prevăzute pentru realizarea procedurii de vânzare

Calendarul propus pentru vânzare bunului imobil este următorul:

- 1) aprobarea studiului de oportunitate noiembrie 2022
- 2) aprobarea caietului de sarcini cu documentația de atribuire aferentă noiembrie 2022;
- 3) organizarea licitației deschise decembrie 2022 - ianuarie 2023
- 4) contractarea ianuarie 2023 – în baza proceselor verbale de licitație și a raportului întocmit de comisia de licitație în termen de 20 de zile de la data comunicării ofertantului câștigător rezultatele licitației se va încheia actul de vânzare-cumpărare la un Birou notarial.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ioan-Dimitrie ȚAPOȘ**

**SECRETAR GENERAL,
Gheorghe CRIȘAN**