

STUDIU 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 ealize y ve e-teritoriale si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatea locala.

1.3 Desi alin. (2) al art. 363 din Codul ealize y ve e nu instituie obligativitatea intocmirii unui ealiz de oportunitate, precum in cazul concesiionarilor sau inchirierilor. Pentru aprecierea oportunitatii vânzării considerăm ca este utilă intocmirea unui ealiz de oportunitate care, pe langa descrierea si identificarea bunului propus spre vanzare să cuprindă un minim de informații privind:

- motivația ealize -financiară si ealiz a vânzării;
- prețul de pornire al licitației;
- termenul ealize pentru finalizarea procedurii de licitație;
- intocmirea contractului de vanzare-cumparare.

1.4. Potrivit alin.(4) vanzarea prin licitatie publica a bunurilor ealize apartinad unitatilor ealize y ve e-teritoriale se aprobă prin hotarare a consiliului local al comunei .

1. . Scopul elaborarii studiului de oportunitate

1.5. Strategia de dezvoltare ealize -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 vanda bunul imobil “Brutarie” în suprafata de 480 m.p. ealize y ve si 2122 m.p. teren afferent, prin organizarea unei ealize y de licitatie publica. Resursele obtinute prin vanzare se doresc a fi folosite in deplia ealize y cu strategia de dezvoltare ealize -sociala a comunei Timisesti.

1. . Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil

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

- cladire “Brutarie” in suprafata de 480 m.p. ealize y ve si 2122 m.p. teren ealize

este ealize in intravilanul satului Timisesti, comuna Timisesti, judetul Neamt;

Amplasare:

- în zona rezidențială, în partea realizată, în plan realizat fiind locuințe unifamiliale de tip P, P+1 și în imediata vecinătate a Primăriei comunei Timișești;
- beneficiază de acces la DN 15B Timișești – Tg. Neamț precum și la linia de cale ferată Tg. Neamț – Pâncani.

Acces utilități:

- zona în care este amplasat bunul imobil are acces la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de apă, de canalizare și de gaze realizate;

1.9. Situație realizată:

- bunul este proprietatea comunei și se găsește în administrarea Consiliului local Timișești;
- se află în administrarea directă a comunei Timișești;
- face parte din domeniul privat al comunei Timișești;
- este liber de sarcini.

1.10. Elemente tehnice:

- imobilul este identificat prin Cartea Funciară nr. 52100, nr. cadastral 52100. Vecinatati:
- Nord – NC50396, Ichim Valentin și teren comuna Timișești;
- Est – NC 50845;
- Sud – NC 50015;
- Vest – drum acces.
- imobilul poate fi valorificat pentru diferite activități: comerciale, dezvoltare imobiliară, realizare investiție proprietate privată, etc.
- pentru funcționare adjudecătorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

D. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea bunului imobil

1.25. Vânzarea bunului realizat mai sus se justifică economic prin:

- suplimentarea resurselor financiare ale bugetului local;
- valorificarea resurselor existente care nu pot fi reamenajate în diferite scopuri de către instituția publică – comuna Timișești;
- amplificarea gradului de deteriorare a acestui imobil;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile pentru finanțarea investițiilor aflate în curs de realizare: modernizare drumuri de interes local, construire locuințe pentru tineri prin ANL, extindere rețelei de canalizare în comuna, reabilitarea blocurilor de locuințe, eficientizarea realizată și a Grădiniței din satul Dumbrava, amenajare stații călători din comuna Timișești, modernizarea iluminatului public stradal, înființare parc fotovoltaic, dotarea cu mobilier și echipamente TIC a școlii gimnaziale Timișești, realizarea de realizat și trotuare pentru stațiile de călători, reabilitare sediu primărie, amplasare stații de reîncărcare vehicule electrice etc.)

1.25. Activitatea de realizat y a mediului cade în sarcina cumpărătorului care este obligat să se conformeze exigentelor Inspectoratului pentru Protecția mediului Piatra Neamț.

E. Nivelul minim al veniturilor din vânzare

1.13. Baza de calcul a veniturilor este realizat y v de raportul de evaluare nr. 11.2 / 2024 întocmit evaluator autorizat ANEVAR Dancea Carmen.

- 1.14. Avind in vedere factorii care intra in discutie: amplasament, facilitate, acces la drumul national si statie de cale ferata pretul minim de pornire al licitatiei publice ealize y prin raportul de evaluare este de 98.629 lei.
- 1.15. Valoarea de ealize a bunului este mai mare decât valoarea stabilita prin raportul de evaluare, respective este de 139.125,32 lei.
- 1.16. Pretul de pornire al licitatiei în această situație va fi cel puțin egal cu valoarea mai mare, ealize y in lei, in respectarea dispozitiilor alin.(6) al art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul ealize y ve e.

F. Modalitate de acordare a vanzarii

- 1.17. Licitatia se va organiza si desfasura in termen de maxim 60 de zile de la data emiterii hotararii Consiliului Local de aprobare a caietului de sarcini necesar desfasurarii procedurii de licitatie.
- 1.18. Modalitatea de organizare a licitatiei: tipul de licitatie va fi licitatie publica organizata in conditiile prevazute la art.334-346 din Codul Administrativ.
- 1.19. Ofertantii se vor ealize la licitatie pentru tot bunul imobil “Brutarie“în suprafata de 480 m.p. ealize y ve si 2122 m.p. teren ealize .
- 1.20. Garantia de participare ce va fi depusa sau constituita prin scrisoare de garantie bancara în vederea participarii la licitatie publica va fi de 3% din pretul de pornire la licitatie ealize y prin conform pct. 1.15 și 1.16 și aprobată prin Hotararea consiliului local Timișești.
- 1.21. 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.
- 1.22. Perfectarea contractului de vanzare-cumparare se va ealize in termen de 20 zile calendaristice de la data informarii ofertantilor, in scris, cu confirmare de primire despre decizia referitoare la atribuirea contractului.
- 1.23. Cumparatorul va achita prețul integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare la Biroul notarului public.
- 1.24. Taxele notariale si celelalte cheltuieli ocazionate cu vanzarea se vor suporta de comparator, potrivit prevederilor legale in vigoare.
- 1.25. Pentru realizarea procedurii de vanzare s-a prevazut un termen de maximum 60 de zile.

**Președinte de ședință,
Benone TOFAN**

**Avizat
pentru legalitate
Secretar general,
Corina-Maria NISTOR**