

ANEXA 1 LA PROIECTUL DE HOTARARE PRIVIND APROBAREA STUDIULUI DE OPORTUNITATE SI A RAPORTULUI DE EVALUARE PENTRU IMOBILUL TEREN PROPRIETATE PRIVATA A COMUNEI CHIAJNA, SITUAT IN TARLAUA 76, PARCELA IA, IN SUPRAFAȚA DE 156 MP, AVAND NR. CADASTRAL 61963, ÎNSCRIS IN CARTEA FUNCARA NR. 61963 UAT CHIAJNA

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițierea procedurii de vanzare, prin licitație publică, a terenului în suprafața de 156 mp, din domeniul privat al Comunei Chiajna, situat în Tarlaua 76A, Parcela IA, identificat cu nr. cadastral 61963, înscris în Cartea Funciara nr. 61963 UAT Chiajna

Prezentul studiu de oportunitate este realizat în conformitate cu prevederile legale:

- Studiul de oportunitate a fost întocmit în baza prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, și cuprinde elemente care fundamentează și justifică necesitatea vanzării, modalitatea înfăptuirii acesteia;
- Art.87 alin (5) din Codul administrativ precizează ca " Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.", art. 96 alin. (I) „Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu." alin (3) "Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii." Iar art. 129 atribuțiile consiliului local alin. (2) lit. b, c, d.
- Art. 193 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil la alineatul(1) prevede "Persoana juridică participă în nume propriu la circuitul civil și răspunde pentru obligațiile asumate cu bunurile proprii, afara de cazul în care prin lege s-ar dispune altfel."
- 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 ale 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.

-Prevederile art.129 alin.(I) și alin.(14) din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, care precizează:

- **art.129 alin.(I)** Consiliul local are inițiativă și hotărăște în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.
- **alin(14)** Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege .

DATE GENERALE

Strategia de dezvoltare economico-sociala locala, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Chiajna stabilitate si extindere economica solida. Resursele obținute in acest fel vor fi alocate pentru dezvoltarea activitatilor locale ce presupun crearea unui climat care sa atraga investitii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de munca direct create si creșterea salariilor.

Proiectul a fost gândit sa valorifice suprafața de 156 mp, situata in Tarlaua 76A Parcela IA, identificata conform planului de amplasament și delimitare, având număr cadastral 61963 înscris in Cartea Funciară nr. 61963 UAT Chiajna, in beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage venituri suplimentare la bugetul local.

Noțiuni generale

Imobilul propus spre vanzare, respectiv terenul intravilan arabil, identificat cu număr cadastral 61963 este situat in satul Roșu, Comuna Chiajna si aparține domeniului privat UAT . Chiajna, conform Titlului de proprietate nr. 78295 din 17.05.2013, emis de Comisia Județeană pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra terenurilor Ilfov si a Actului de dezmembrare cu încheiere de autentificare nr. 875 din 23.05.2016 emis de BNP Zamfir Steluta.

CAP. I. Descrierea si identificarea terenului propus vanzare prin licitație publica

Terenul este amplasat in zona de sud-est a Comunei Chiajna, Județul Ilfov, tarlaua 76A parcela IA, in suprafața totala de 156 mp, este situat in intravilanul localității pe str. Apeductului. Terenul este proprietatea privata a Comunei Chiajna, Județul Ilfov, conform titlului de proprietate nr. 78295/17.05.2013 si a actului de dezmembrare nr. 875/23.05.2016, cu număr cadastral 61963 si este liber de sarcini, valabil si marketabil.

Terenul in suprafața de 156 mp, avand nr. cadastral 61963, situat in comuna Chiajna, sat Roșu, Tarla 76A, Parcela IA, are o adâncime de 11,23 ml si o deschidere de 12,18 ml la strada Apeductului.

Terenul beneficiază de invecinarea apropiata cu următoarele puncte de interes: Parcul Viitorului, Instituții de invatamant, Instituții de Cult, magazine de tip supermarket. Terenul are acces la caile de transport in comun.

Zona in care este situat terenul subiect este considerata ca fiind o zona mediana a localității. Cartierul este predominant format din imobile case tip unifamilare/ blocuri si zone de utilitate comerciala. Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens. Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.

Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizata ca relativ liniștita. Poluarea este relativ redusa. Rețelele publice de utilitati se prezintă in stare satisfacatoare.

Unitățile de invatamant existente in zona sunt: scoli si grădinițe publice.

Unitățile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii.

Rețele edilitare existente in zona:

Rețea de energie electrica: existenta

Rețea de apa: existenta

Rețea de gaze: existenta

Rețea de canalizare: existenta

Rețea telefonie fixa si/sau mobila: existenta

Pentru o cat mai buna valorificare a terenului se propune luarea in considerare a următoarelor aspecte respectiv in conformitate cu prevederile PUG-ului Comunei Chiajna aprobat HCL nr. 7 din 25.02.2015 si a Certificatului de Urbanism nr. 17565 din 27.09.2022, respectiv terenului in supratata de 156 mp, ii sunt atribuite următoarele caracteristici urbanistice:

-Terenul se afla in UTR Lpm-subzona locuințelor individuale si (semi)colective mici cu P - P+3+M niveluri (inaltime medie).

-Terenul este afectat de zona de protectie a infrastructurii tehnice (apeductele I, II si III Apa Nova) si

de transport al energiei electrice de înalta tensiune LE A 110 kV;

-Sunt interzise: amplasarea de locuințe și a altor construcții care nu sunt legate de exploatarea infrastructurii tehnice (apeducte) și de transport al energiei electrice de înalta tensiune LEA 110 kV.

-Sunt admise: amenajări de spații plantate cu vegetație mică și medie, mobilier urban, amenajări de cai de comunicație, alei pietonale și auto.

În aceste condiții terenul poate fi valorificat prin vânzarea către persoane interesate de amenajări exterioare, activități agricole (pepinieri), etc. care să îngrijească terenul și să-i dea un aspect urbanistic corespunzător.

CAP. II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială, de mediu și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei. Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea, achiziționarea sau vânzarea bunurilor proprietate publică a comunei. Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al Comunei Chiajna.

Consiliul Local al Comunei Chiajna în calitate de proprietar al terenului, urmărește obținerea de venituri la bugetul local, precum și creșterea potențialului zonei din punct de vedere al dotărilor economico-sociale și atragerea de capitaluri private.

Inițiativa atribuirii, procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al Consiliului Local Chiajna cât și al cumpărătorului. Din punct de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de atribuire prin vânzare la licitație publică a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar, de mediu și aspectele de ordin social.

Motive de ordin economic:

Vânzarea terenului, aflat în proprietatea UAT Chiajna, constituie prin valoarea de tranzacție, o sursă sigură și garantată de venituri la bugetul local, sursă importantă, în previzionarea pe termen lung, în planificarea veniturilor. De asemenea se vor genera venituri prin taxele de autorizații și se va observa și impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și a comunei, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

Motive de ordin financiar:

Având în vedere limitările din punct de vedere urbanistic ale acestui teren, prin faptul că este poziționat în proximitatea liniilor de înalta tensiune LEA 110 kV și că apeductele Apa Nova sunt poziționate relativ central pe teren, eficiența economică este foarte redusă. Singura destinație productivă din punct de vedere financiar ar fi o parcare auto cu relativ puține locuri de parcare având în vedere mărimea terenului și poziționarea apeductelor relativ central pe teren. Însă această investiție vine la pachet cu costuri pentru autorizații, administrare, pază, întreținere, care fac investiția să fie relativ nerentabilă. În acest context este oportună vânzarea terenului, astfel Consiliul Local al Comunei Chiajna fiind degrevat de costurile întreținerii terenului subiect.

Motive de ordin social:

Vânzarea terenului, aflat în proprietatea UAT Chiajna va conduce la amenajarea acestuia și implicit la noi locuri de muncă, ridicarea gradului de civilizație și confort a zonei precum și o dezvoltare durabilă.

Pentru sistematizarea zonei se impune amenajarea spațiilor libere astfel încât să fie îmbunătățită percepția asupra comunei prin punerea la dispoziție de spații, locuri de agrement în aer liber și sistematizarea armonioasă a zonei precum și crearea de funcțiuni care să satisfacă cerințele populației.

Motive pentru componenta de mediu:

Întrucât terenul supus atribuirii vânzării nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare custodelui ariei naturale protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, chiriașul, concesiionarul respectiv cumpărătorul având obligația de a obține acordul de mediu.

Având în vedere analiza motivelor economice, financiare, sociale și de mediu se considera oportună vânzarea terenului subiect având în vedere următoarele:

-suprafața terenului este mică pentru a realiza un obiectiv de investiții care să aducă valoare/bunastare comunității, cum ar fi spații plantate cu vegetație mică și medie, mobilier urban

-poziționarea apeductelor relativ central pe teren, împiedica dezvoltarea unui obiectiv de investiții fiabil

-încasarea prețului de vânzare constituie o sursă sigură la bugetul local

-încasarea impozitului și a taxelor pe teren constituie o sursă anuală la bugetul local

-eliminarea cheltuielilor bugetare necesare administrării, întreținerii și pazei terenului

Nu se considera oportună închirierea sau concesionarea terenului, având în vedere că suprafața acestuia este mică și faptul că nu se pot dezvolta construcții pe teren. Acești factori conduc la o chirie sau redevență relativ mică. În același timp Consiliul Local nu ar fi degrevat de toate sarcinile economice cu privire la acest teren, cum ar fi reevaluarea lui minim o dată la 3 ani conform OMFP 3471/2008.

CAP.III Nivelul minim al prețului de vânzare

În vederea stabilirii nivelului minim al prețului de vânzare, nivel de la care începe licitația publică, au fost analizate și evaluate:

- starea actuală a imobilului;
- calitatea și potențialul economic al zonei;
- accesul în zonă și pe teren;

Potrivit Raportului de evaluare privind estimarea valorii de piață a terenului situat în str. Apeductului, nr.3D, Tarlaua 76, Parcela IA, identificat cu număr cadastral 61963 Comuna Chiajna, raport de evaluare nr. TH-214 din 07.08.2023, întocmit de evaluator autorizat EPI ANEVAR, valoarea de piață a imobilului subiect este de **53.000 ron, respectiv 340 ron/mp.**

CAP. IV Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare și justificarea alegerii procedurii

Forma de vânzare se va realiza prin licitație publică cu plic închis, în conformitate cu art. 334-346, art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Garanția se stabilește la 5% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

Plata vânzării se va face integral înainte de semnarea contractului de vânzare și toate cheltuielile notariale ocazionate de contractul de vânzare cumpărare vor fi în sarcina cumpărătorului.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de vânzare de bunuri proprietate publică/privată sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate publică/privată;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate publică/privată;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate

publică/privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

CAP. V Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare

Pentru adoptarea Hotărârilor Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de vânzare, aprobarea studiului de oportunitate, aprobarea raportului de evaluare, procedura de licitație publică și constituirea comisiei de evaluare, se preconizează Îndeplinirea procedurii în termen de maxim 180 zile.

După aprobarea Hotărârii Consiliului Local, sunt necesare minim 60 de zile până la perfectarea contractului, la un birou notarial.

Calendarul propus pentru închiriere este următorul:

- aprobarea rapoartelor de evaluare și a studiului de oportunitate,
- organizarea licitației publice,
- contractarea,
- predarea/primirea imobilului.

CAP. VI Avize obligatorii

Imobilul - teren liber - nu este încadrat în infrastructura sistemului național, astfel, nu este necesară obținerea avizelor de la Oficiul Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Imobilul - teren liber — nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, astfel, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/ custodelui ariei naturale protejate.

Serviciul Patrimoniu, Utilități Publice, Registrul Agricol și Cadastru
Ion Alexandru Hagi