



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
Primăria Orașului Măcin

Anexa nr. 1 la proiectul de hotărâre nr. 68/30.08.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru vânzarea, prin licitație publică a imobilului teren și construcție, înscris în CF nr. 32514, Nr. Cad. 32514, situat în , județ Tulcea orașul Măcin, strada 1 Decembrie 1918, nr.49-53

I. GENERALITAȚI

Potrivit prevederilor art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, printre care se regăsesc și autoritățile deliberative de la nivel local, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local. Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zilele la data încasării prețului.

II. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE SUPUSPROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ, ÎN VEDEREA VÂNZĂRII

Terenul ce se propune a face obiectul unei vânzări prin licitație publică este proprietate privată a unității administrativ-teritoriale a orașului Măcin și se află în administrarea Consiliului Local.

Imobilul este format din teren în suprafață de 674mp, având categoria de folosință curți construcții pe care este edificată o clădire CAS cu suprafața construită la sol de 479mp și suprafața desfășurată de 1789mp, având un regim de înălțime D+P+1E+M, înscris în Cartea Funciară 32514, Nr. Cad. 32514, având identificatori topografici T 81, Cc 2161, este situat în județul Tulcea, orașul Măcin, strada 1 Decembrie 1918, nr.49-53.

Unitatea administrativ-teritorială nu are posibilitatea financiară de a valorifica potențialul construcției aflată pe teren, decât prin vânzare, în scopul aducerii de venituri la bugetul local.

III. MOTIVELE DE ORDIN JURIDICE, ECONOMICE ȘI FINANCIARE CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA VÂNZĂRII BUNULUI PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează orașului Măcin stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor. Prin vânzarea imobilului, format din teren și construcție, Primăria orașului Măcin urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială.

Astfel, prin organizarea procedurii licitației publice se urmărește implementarea unui obiectiv industrial-comercial cu impact economic și social asupra comunității, care să cadreze în același timp cu specificul local. În continuare, scopul în care Primăria comunei Batoș organizează licitația publică pentru vânzarea Terenului este ca pe lângă creșterea ofertei de locuri de muncă, activitatea prestată în cadrul unui astfel de obiectiv industrial-comercial să asigure o sustenabilitate și dezvoltare durabilă și să influențeze în mod benefic atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, să promoveze turismul în oraș și în zonă.

Elemente juridice

Imobilul teren și construcție aparține domeniului privat al Orașului Măcin conform Hotărârii Consiliului Local nr. 15 din 17.03.2010 și Hotărârii Consiliului Local nr. 9 din 28.02.2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Măcin, este situat în județul Tulcea, orașul Măcin, strada 1 Decembrie 1918, nr.49-53.

Elemente tehnice

Imobilul este format din teren în suprafață de 674mp, având categoria de folosință curți construcții pe care este edificată o clădire CAS cu suprafața construită la sol de 479mp și suprafața desfășurată de 1789mp, având un regim de înălțime D+P+1E+M, înscris în Cartea Funciară 32514, Nr. Cad. 32514, având identificatori topografici T 81, Cc 2161, este situat în județul Tulcea, orașul Măcin, strada 1 Decembrie 1918, nr.49-53.

Imobilul este situat în intravilanul orașului Măcin în UTR 1 „Centru”, conform PUG aprobat și este definit ca teritoriu cu funcțiuni complexe; funcțiunile dominante ale U.T.R.-ului sunt cele de instituții publice și servicii de interes general (IS) și cea rezidențială (LM).

Terenul cât și construcția pot fi valorificate pentru activități comerciale și prestări servicii. Pentru funcționare, adjudecătorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare desfășurării activității propuse, conform legislației în vigoare.

Elemente economice

Motivele de ordin economic care justifică vânzarea sunt:

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a orașului Măcin;
- sursă de venituri pentru begetul local, prin încasarea prețului vânzării iar ulterior prin plata taxei/impozitului pe teren;
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- implementarea unui obiectiv comercial cu impact economic și social asupra comunității se va realiza în conformitate cu prevederile PUG, care să se încadreze în același timp cu specificul local;
- asigurarea întreținerii și exploatării corespunzătoare a terenului;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, promovarea turismului în comună și în zonă
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

IV. NIVELUL MINIM AL PRETULUI VANZĂRII

Potrivit prevederilor art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărârea autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

În conformitate cu raportul de evaluare, întocmit de evaluator proprietăți imobiliare Dl. Saraev Ionuț, atestat ANEVAR, cu legitimația nr. 17753 se propune vânzarea imobilului situat în Oraș Măcin, str. 1 Decembrie 1918, nr. 49-53, jud. Tulcea, având identificatori topografici T 81, Cc 2161, Nr. Cad. 32514, Carte Funciară 32514, în suprafață de 674mp și construcție în suprafață de 479mp, cu regim de înălțime D+P+1E, având o suprafață desfășurată de 1399mp. Precizăm faptul că valoarea minimă de pornire a licitației este de 258.000Eur echivalent 1.284.066lei conform raportului de evaluare.

V. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DEVÂNZARE-CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Procedura de vânzare va fi licitația publică.

A fost aleasă ca procedură licitația publică în scopul principal al găsirii celui mai potrivit ofertant pentru ducerea la îndeplinire a actului administrativ. S-a avut în vedere faptul că licitația publică se bazează pe principiul economic al concurenței, tocmai pentru ca autoritatea administrației publice locale să poată să aleagă persoana căreia îi atribuie contractul în funcție de prețul cel mai mare oferit, pornind de la prețul minim de începere al licitației aprobat de Consiliul Local.

Totodată, s-a avut în vedere că licitația publică este modalitatea cea mai transparentă de a atribui/încheia un contract, prin raportare la faptul că pregătirea licitației presupune efectuarea unei publicități prin anunțuri, aducerea la cunoștință publică a intenției de a organiza o astfel de procedură.

VI. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA VÂNZĂRII

Desemnarea câștigătorului licitației pentru vânzarea bunului se va face în termenele prevăzute de lege și documentația de atribuire. Perioada preconizată pentru derularea procedurii de licitație și încheierea contractului este de 60 de zile lucrătoare.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Văcaru Gheorghe

