

## **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 administrativ-teritoriale si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatea locala.

1.3 Pentru aprecierea oportunitatii vânzării considerăm ca este utilă întocmirea unui studiu de oportunitate care, pe langa descrierea si identificarea bunului propus spre vanzare să cuprindă un minim de informații privind:

- motivația economico-financiară si socială a vânzării;
- prețul de pornire al licitației;
- termenul estimat pentru finalizarea procedurii de licitație;
- întocmirea contractului de vanzare-cumparare.

1.4. Potrivit alin.(4) vanzarea prin licitatie publica a bunurilor imobile apartinand unitatilor administrativ-teritoriale se aprobă prin hotarare a consiliului local al comunei .

### **B. Scopul elaborarii studiului de oportunitate**

1.5. Strategia de dezvoltare economico-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 in suprafata de 1.000 m.p. teren prin organizarea unei proceduri de licitatie publica. Resursele obtinute prin vanzare se doresc a fi folosite in deplina concordanta cu strategia de dezvoltare economico-sociala a comunei Timisesti.

### **C. Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil**

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

- 1.000 m.p. teren din care 132 mp. teren curti-constructii si 868mp. teren arabil, imprejmuit partial cu gard de beton între punctele 1,2-3, evidentiat in CF 52220, nr. cadastral 52220.

1.9. *Amplasare:*

- terenul este situat în localitatea Plăieșu, strada Neamțului nr. 2, comuna Timișești, județul Neamț se afla în zona centrală cu locuințe unifamiliale de tip P, P+1, construcții specifice;

- beneficiază de deschidere la drumul național DN15B – asfaltat.

**1.10. Acces utilitati:**

- zona în care este amplasat bunul imobil are acces la rețeaua de energie electrică, la rețeaua de apă și gaz metan.

**1.11. Situație juridică:**

- bunul este proprietatea comunei și se găsesc în administrarea Consiliului local Timișești;

- se afla în administrarea directă a comunei Timișești;

- face parte din domeniul privat al comunei Timișești;

- este liber de sarcini.

**1.12. Elemente tehnice:**

- imobilul este identificat prin Cartea Funciara nr. 52220, nr. cadastral 52220.

Vecinatati:

- Nord – NC 52180 strada Neamțului;

- Est – NC 51406;

- Sud – teren comuna Timișești;

- Vest – NC 51484.

- imobilul poate fi valorificat pentru diferite activități: comerciale, dezvoltare imobiliară, realizare investiție proprietate privată, construire locuință etc.

- pentru funcționare adjudecatorul 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**

**1.13. Vânzarea bunului descris 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, prin faptul că este lăsat neutilizat, este acoperit de vegetație spontană neglijată;

**1.14. asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile pentru finanțarea investițiilor aflate în curs de realizare: modernizare drumuri de interes local, extindere rețea de canalizare în satele Dumbrava și Plăieșu, reabilitare integrată a blocurilor de locuințe din satul Timișești, modernizarea iluminatului public stradal, înființarea rețelei de gaz în comună, modernizarea stațiilor de autobuz, amplasare stații de reîncărcare pentru autovehicule electrice, eficientizarea energetică a grădiniței Dumbrava, dotarea școlilor cu mobilier și sisteme TIC, etc.**

**1.15. Activitatea de protecție a mediului cade în sarcina cumparatorului care este obligat să se conformeze exigentelor Inspectoratului pentru Protecția mediului Piatra Neamț.**

**E. Nivelul minim al veniturilor din vânzare**

**1.16. Baza de calcul a veniturilor este determinată de raportul de evaluare nr. 13.1 din 4.09. 2024 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Carmen Dancea.**

- 1.17. Avind in vedere factorii care intra in discutie: amplasament zona de locuințe familiale, facilitate, acces la drumul national pretul de pornire al licitatiei publice este de 24.700 lei.
- 1.18. Valoarea de inventar a bunului este mai mică decât valoarea stabilita prin raportul de evaluare.
- 1.19. Pretul de pornire al licitatiei va fi cel putin egal cu aceasta valoare, calculata in lei, in respectarea dispozitiilor alin.(6) al art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

#### **F. Modalitate de acordare a vanzarii**

- 1.19. 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.
- 1.20. Modalitatea de organizare a licitatiei: tipul de licitatie va fi licitatie publica organizata in conditiile prevazute la art. 334-346 din Codul Administrativ.
- 1.21. Garantia de participare ce va fi depusa sau constituită prin scrisoare de garantie bancara in vederea participarii la licitatie publica va fi de 3% din pretul de pornire la licitatie stabilit prin raportul de evaluare si aprobată prin Hotararea consiliului local Timișești.
- 1.22. 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.
- 1.23. Perfectarea contractului de vanzare-cumparare se va realiza in termen de 20 zile calendaristice de la data informarii ofertantilor, in scris, cu confirmare de primire despre decizia referitoare la atribuirea contractului.
- 1.24. Cumparatorul va achita prețul integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare la Biroul notarului public.
- 1.25. Taxele notariale si celelalte cheltuieli ocazionate cu vanzarea se vor suporta de cumparator, potrivit prevederilor legale in vigoare.

**Președinte de ședință,  
Ioan ONU**

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