



Anexa nr. 1 la P.H. nr.150/21.11.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

OBIECTIVELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat, motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii, nivelul minim al redevenței, procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune, durata estimată a concesiunii, termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

A. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Obiectul concesiunii îl constituie terenul situat în intravilanul Comunei Cumpăna, județul Constanța, Str. Ion Creangă – lot 2, cu suprafața de 98 mp și având numărul cadastral 115331.

Terenul ce urmează a fi înstrăinat are categoria de folosință Curți-construcții (Cc), având următoarele vecinătăți:

- Nord – parcela cu nr.cad. 100395
- Sud – ampriza străzii Ion Creangă (nr.cad.111659);
- Est – domeniu privat Comuna Cumpăna (IE 115332);
- Vest – domeniu privat Comuna Cumpăna (IE 115330);

B. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII

1. Motivația de ordin economic pentru concesionarea terenului în suprafață totală de 98 mp o reprezintă:

- Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei Cumpăna pentru atragerea de venituri suplimentare la buget;
- Dezvoltarea agenților economici, care vor adjuceca terenurile concesionate în urma licitației;
- Obținerea unor venituri la bugetul local;

2. Motivația de ordin financiar

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt:

- Cumpărătorul va acoperi în întregime valoarea de piață a terenului determinată prin evaluare;
- Cumpărătorul va suporta impozitul pe teren care reprezintă sarcina fiscală a proprietarilor, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- Cumpărătorul preia întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului.
- Cumpărătorul va genera venituri suplimentare prin plata impozitelor și taxelor locale aferente construcțiilor pe care le poate executa.

3. Motivația de ordin social:

- Înfrumusețarea comunei Cumpăna, terenul având în prezent un aspect degradat și neîngrijit;
- Crearea unui climat cu un impact pozitiv și condiții civilizate asupra comunității.
- Creșterea potențialului economic al zonei și crearea condițiilor pentru asigurarea de noi locuri de muncă.

4. Motivația pentru componenta de mediu

Cumpărătorul va prelua prin întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, prin:

- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte benefice asupra sănătății populației;
- Gestionarea organizată a deșeurilor menajere și recuperabile, prin menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.
- Prin soluțiile adoptate se va ține cont de îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere.

C. VALOAREA MINIMĂ A TERENULUI

(1) Valoarea minimă a terenului s-a stabilit ținându-se seama de raportul de evaluare înregistrat cu nr. 21867 / 21.10.2024 privind valorificarea terenurilor intravilane din localitatea Cumpăna, după cum urmează:

29,57 euro/mp fără TVA x 98 mp = 2897,86 euro; (14.402 lei , fara TVA) .

Avand in vedere prevederile din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

Art. 363: Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

- (1)Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau 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.
- (2)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, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
- (3)Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.
- (4)Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.
- (5)Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

F. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

Termenul estimat privind începerea procedurii de vânzare prin licitație publică pentru suprafața de 98 mp, proprietatea comunei Cumpăna, situat în intravilanul localității Cumpăna, Str. Ion Creangă, lot 2, jud. Constanța, având numărul cadastral 115331, județul Constanța, este de maximum **6 luni**.

G. AVIZE OBLIGATORII

Vanzarea terenurilor propuse spre vanzare se face prin licitatie publica cu oferta in baza Hotararii de aprobare a oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a imobilelor, nr. 128 din 22.10.2024, astfel incat orice persoana interesata are dreptul de a depune o oferta, calificarea ofertei facandu-se sub conditia indeplinirii tuturor cerintelor prevazute in caietul de sarcini si in conditiile legii..

Potrivit art.363 alin.(6) si alin.(7) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, pretul minim de vanzare aprobat prin Hotararea Consiliului Local este cel determinat prin Raport de evaluare intocmit de evaluator autorizat in conditiile legii. Raspunderea juridica privind corectitudinea pretului prevazut in raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a intocmit raportul de evaluare.

Vanzarea imobilului se va face prin act autentic notarial.