**Anexa la HCL nr. 96/31.10.2025**

**Judetul-PRAHOVA**
**Consiliul Local al comunei VALEA CALUGAREASCA** Aprobat,

Primar Ioana Neagu

# STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzarii prin licitatie publică deschisă a proprietăţii imobiliare formată din clădiri şi teren , situat in Valea Călugărească, sos. Naţională, nr. 210, avand nr de carte funciara 23883

Potrivit art.129, alin.2, lit.(c), alin.4, lit. (f), alin. 6, lit. (c) si art. 196 alin.1 lit. (a) din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019, Consiliul local hotărăşte cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei.

## *Scopul elaborării studiului de oportunitate*

**Prezentare generala**

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Valea Călugărească, stabilitate şi extindere economică solidă. Dezvoltarea investiţiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă şi investiţii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunităţii, prin creşterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creşterea salariilor, a vânzărilor.

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Valea Călugărească intenţionează să vândă proprietatea imobiliară formată din clădiri şi teren , situat in Valea Călugărească, sos. Naţională, nr. 210, avand nr de carte funciara 23883 prin organizarea unei proceduri de licitaţie publică deschisă. Prin vânzarea terenului, primăria comunei Valea Călugărească urmăreşte obtinerea unui venit suplimentar la bugetul local.

## Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil

***Elemente juridice***

- Denumirea şi categoria din care face parte:

Imobilul (teren si clădiri) situat în intravilanul comunei Valea Călugărească, sat Valea Călugăeasca judeţul Prahova aparţine domeniului privat al comunei, conform contractului de vânzare-cumparare potrivit actui notarial nr. 2848/13.12.2017,emis de N.P. David Cristian Emanul.

- Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Valea Călugărească .

- Titlul juridic în baza căruia este deţinut:

**Imobilul aparţine domeniului privat al comunei Valea Calugarească aflat în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Valea Călugărească conform:**

- Contractul de vanzare cumparare nr.2848/13.12.2017
- Încheierea si extras de cartea funciara nr. 23883 a localităţii Valea Călugărească
- Situatia juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Valea Calugarească.

Conform prevederilor din Codul civil art. 553:

(1) Sunt obiect al proprietăţii private toate bunurile de uz sau de interes privat aparţinând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale.

(4) Bunurile obiect al proprietăţii private, indiferent de titular, sunt şi rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite şi pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.
- Imobilul mai sus menţionat nu se află sub incidenţa legilor reparatorii, ale fondului funciar, nu face obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată și nu este grevat de sarcini;

**Elemente tehnice :**

Terenul cu nr. cadastral 23883, T1 parcela CC88 în satul Valea Călugărească este inventariat în domeniul privat al comunei, in suprafaţă de 6597 mp, impreună cu :clădire in suprafaţă de 95 mp, SOPRON , având număr cadastral 23883-C1, clădire in suprafaţă de 50 mp, CAB. PORTAR , având număr cadastral 23883-C2, clădire in suprafaţă de 645 mp, BIROURI , având număr cadastral 23883-C3, clădire in suprafaţă de 365 mp, GRUP SOCIAL , având număr cadastral 23883-C4, clădire in suprafaţă de 36 mp, SOPRON , având număr cadastral 23883-C5 şi clădire in suprafaţă de 27 mp, DEPOZIT , având număr cadastral 23883-C6. Proprietatea imobiliară amintită este situată in intravilanul comunei Valea Calugareasca, sat Valea Călugărească, Soseaua Națională nr.210 . In apropierea zonei sunt rețele de apa, canal, gaze, telecomunicatii, energie electrică. Accesul se realizează din drumul naţional DN1B. Terenul este in UTR B05.a situat în cadrul UTR B06 din PUG, cu POT 50%, și CUT 1,50.

Adresa: comuna Valea Calugareasca, sat Valea Călugărească, Sos Naţională , nr.210 cu nr. cadastral 23883 , T1 parcela Cc88

Plan de situaţie: planul de situaţie al imobilului care se scoate la licitaţie în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

- Date şi condiţii urbanistice: -Destinaţia stabilită – conform noului PUZ aprobat prin Hotararea Consiliului Local 21/21.02.2019. şi PATJ Prahova – documentaţii aprobate – este pentru **zonă instituţii si servicii**
- Destinaţia stabilită – conform PUZ aprobat prin Hotararea Consiliului Local 21/21.02.2019. şi PATJ Prahova – documentaţii aprobate – este pentru **zonă instituţii si servicii**

**Utilizări permise**

- conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru funcțiuni publice de interes general (administrative, culturale, de învățământ, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe)
- lucrări de reparații, consolidări, extinderi, modificări / recompartimentări, supraetajări
- sedii de birouri
- sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale
- servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț
- sedii de fundații, ONG-uri, asociații, agenții diverse (imobiliare, turism), oficii, fonduri, etc.
- săli de ședințe, reuniuni, spații de recepție
- instituții financiar-bancare și de asigurări, cooperative de credit
- poștă și telecomunicații

- activități asociative diverse
- structuri de primire turistică : cazare (de tip pensiune) și alimentație publică (restaurante, cofetării,cafenele, baruri, terase)
- construcții pentru agrement (cinema, cazinou, club, disco-bar, bowling), odihnă și relaxare (saloanede masaj, fitness, saună)
- sport și recreere în spații acoperite / descoperite (terenuri de sport în aer liber, piscină)
- locuri de joacă pentru copii
- mici unități productive manufacturiere
- anexe / depozite aferente funcțiunilor permise
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură paza și întreținerea obiectivelor
- terase acoperite / neacoperite, foișoare, umbrare
- construcţii şi instalaţii pentru protecţia obiectivului contra intruziunii, alarmă, monitorizare, etc.
- spații verzi și amenajări ambientale
- mobilier urban și elemente de artă decorativă
- alei carosabile și pietonale, platforme, parcări aferente funcțiunilor permise
- echipare edilitară (reţele, hidranţi de incendiu, platforme deşeuri menajere, iluminat exterior)
- împrejmuiri perimetrale și despărțitoare
- panouri de reclamă comercială
- indicatoare de circulație

**Utilizări permise cu condiţii**

- funcțiunile propuse să nu stânjenească vecinătățile
- unitățile de alimentație publică vor avea caracter strict ocazional (salon evenimente)
- cu condiția obținerii avizelor de funcționare specifice, după caz (DSP, ISU, DSVSA, Min.Turismului)
- cu condiţia rezolvării în interiorul parcelei a tuturor exigenţelor de igienă, protecţie sanitară, protectia mediului și ISU, conform normelor în vigoare
- cu condiția efectuării expertizei tehnice și obținerii avizului ISC (în cazul reamenajării construcților existente pentru noile funcțiuni)
- cu condiţia respectării zonelor de protecţie față de reţelele tehnico-edilitare și a servituților impuse

**Utilizări interzise**

- orice fel de construcții pentru alte funcțiuni [ex. : unități de producție industrială sau agrozootehnică, servicii poluante (ateliere întreținere și spălătorii auto, cutățătorii chimice), depozitare angro, depozitare materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, locuințe permanente individuale sau colective, construcții provizorii pe domeniul public, etc.)]
- oricare din construcțiile permise în zona destinată amenajării acceselor în incinte până la realizarea acestora conform Studiului de circulație
- parcarea / staționarea oricăruit tip de autovehicul pe drumurile publice, atât în perioada lucrărilor de execuție cât și a funcționării obiectivului
- orice lucrări de teraseament sau amenajare a terenului care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

**Interdicţii temporare**

- orice construcție/amenajare până la întocmirea unui studiu geotehnic, verificat Af

- orice modificare/recompartimentare a construcțiilor existente până la întocmirea unei expertize tehnice privind stabilitatea structurii și propunerile de consolidare, precum și obținerea avizului ISC

- oricare din construcțiile permise în zona de lărgire a drumurilor sau a intersecțiilor ce necesită amenajare, până la realizarea acestora

- autorizarea construcțiilor va fi permisă concomitent sau după amenajarea acceselor în incinte (conform Studiului de circulație) și asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivelor

**Interdicţii permanente**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- Amplasarea în teren va respecta prevederile Regulamentului de Urbanism aferent PUZ aprobat prin Hotararea Consiliului Local 21/21.02.2019

Pentru stabilirea obiectivelor de investitii se solicita un certificat de urbanism.

Pentru funcţionare, adjudecatarul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

Dotarea cu utilităţi: În apropiere sunt reţele electrice, gaz, apă si canal

**Durata de execuţie a obiectivului, in functie de complexitate poate fi de 24 - 36 luni de la data eliberării autorizaţiei de construire, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările, care poate fi prelungită conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii in forma actualizata, cu maxim 12 luni, la cererea adjudecatarului.**

***Elemente economice***

**Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:**

- valorificarea resurselor existente;
- atragerea la bugetul local al comunei Valea Călugărească de venituri suplimentare;
- mentinerea curateniei si protejarea mediului inconjurator;
- atragerea investițiilor in zona.

***Preţul de pornire la licitaţie este de 358.000 euro pentru toata proprietatea imobiliară formată din teren intravilan, categoria de folosinţă curţi construcţii in suprafată de 6.597 mp si 6 contructii cu o suprafaţă totala contrucita la sol de 1.218 mp .Valoarea in lei este de 1.820.000 lei calculata la cursul euro de 5.0835 lei.***

***Modalitatea de organizare a licitaţiei : Tipul de licitaţie va fi licitaţie publică .***

Intocmit,
Adriana Baican