

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 Desi alin. (2) al art. 363 din Codul administrativ nu instituie obligativitatea intocmirii unui studiu de oportunitate, precum in cazul concesiunilor sau inchirierilor. 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 “Brutarie” în suprafata de 480 m.p. constructie si 2122 m.p. teren aferent, 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:*

- cladire “Brutarie” in suprafata de 480 m.p. constructie si 2122 m.p. teren aferent este situat in intravilanul satului Timisesti, comuna Timisesti, judetul Neamt;

Amplasare:

- in zona rezidentiala, in partea centrala, in plan secund fiind locuinte unifamiliale de tip P, P+1 si in imediata vecinatate a Primariei comunei Timisesti;

- beneficiaza de acces la DN 15B Timisesti – Tg. Neamt precum si la linia de cale ferata Tg. Neamt – Pascani.

Acces utilitati:

- zona in care este amplasat bunul imobil are acces la reseaua de energie electrica si la reseaua de apa, de canalizare si de gaze naturale;

1.9. Situatie juridica:

- bunul este proprietatea comunei si se gasesc in administrarea Consiliului local Timisesti;

- se afla in administrarea directa a comunei Timisesti;
- face parte din domeniul privat al comunei Timisesti;
- este liber de sarcini.

1.10. Elemente tehnice:

- imobilul este identificat prin Cartea Funciara nr. 52100, nr. cadastral 52100.

Vecinatati:

- Nord – NC50396, Ichim Valentin și teren comuna Timișești;
- Est – NC 50845;
- Sud – NC 50015;
- Vest – drum acces.

- imobilul poate fi valorificat pentru diferite activitati: comerciale, dezvoltare imobiliara, realizare investitie proprietate privata, etc.

- pentru functionare adjudecatorul va obtine toate avizele, acordurile si autorizatiile necesare, prevazute de legislatia in vigoare.

D. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica vanzarea bunului imobil

1.11. Vânzarea bunului descris mai sus se justifică economic prin:

- suplimentarea resurselor financiare ale bugetului local;
- valorificarea resurselor existente care nu pot fi reamenajate in diferite scopuri de catre institutia publica - comuna Timisesti;
- amplificarea gradul de deteriorare a acestui imobil;
- asigurarea unei sustenabilitati si a unei dezvoltari durabile pentru finantarea investitiilor aflate in curs de realizare: modernizare drumuri de interes local, construire locuinte pentru tineri prin ANL, extindere retelei de canalizare în comuna, reabilitarea blocurilor de locuințe, eficientizarea energetică a Gradiniței din satul Dumbrava, amenajare stații călători din comuna Timișești, modernizarea iluminatului public stradal, înființare parc fotovoltaic, dotarea cu mobilier și echipamente TIC a școlii gimnaziale Timișești, realizarea de alveole și trotuare pentru stațiile de călători, reabilitare sediu primărie, amplasare stații de reîncărcare vehicule electrice etc.)

1.12. Activitatea de protectie a mediului cade in sarcina cumparatorului care este obligat sa se conformeze exigentelor Inspectoratului pentru Protectia mediului Piatra Neamt.

E. Nivelul minim al veniturilor din vanzare

1.13. Baza de calcul a veniturilor este determinata de raportul de evaluare nr. 11.2 / 2024 întocmit evaluator autorizat ANEVAR Dancea Carmen.

- 1.14. Avind in vedere factorii care intra in discutie: amplasament, facilitate, acces la drumul national si statie de cale ferata pretul minim de pornire al licitatiei publice stabilit prin raportul de evaluare este de 98.629 lei.
- 1.15. Valoarea de inventar a bunului este mai mare decât valoarea stabilita prin raportul de evaluare, respective este de 139.125,32 lei.
- 1.16. Pretul de pornire al licitatiei în această situație va fi cel puțin egal cu valoarea mai mare, 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

- 1.17. 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.
- 1.18. Modalitatea de organizare a licitatiei: tipul de licitatie va fi licitatie publica organizata in conditiile prevazute la art.334-346 din Codul Administrativ.
- 1.19. Ofertantii se vor inscrie la licitatie pentru tot bunul imobil "Brutarie" in suprafata de 480 m.p. constructie si 2122 m.p. teren aferent.
- 1.20. Garantia de participare ce va fi depusa sau constituita prin scrisoare de garantie bancara în vederea participarii la licitatie publica va fi de 3% din pretul de pornire la licitatie stabilit prin conform pct. 1.15 și 1.16 și aprobată prin Hotararea consiliului local Timișești.
- 1.21. 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.
- 1.22. 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.
- 1.23. Cumparatorul va achita prețul integral la data incheierii contractului de vanzare-cumparare la Biroul notarului public.
- 1.24. Taxele notariale si celelalte cheltuieli ocazionate cu vanzarea se vor suporta de comparator, potrivit prevederilor legale in vigoare.
- 1.25. Pentru realizarea procedurii de vanzare s-a prevazut un termen de maximum 60 de zile.

Președinte de ședință,

Initiatorul
proiectului de hotarire
Primar,
Marculeț Vasile

Avizat
pentru legalitate
Secretar general,
Nistor Corina-Maria