

STUDIU DE OPORTUNITATE

A. Date generale – premisele studiului de oportunitate

1.1. Concesionarea bunurilor din domeniul privat al comunei se face cu respectarea regulilor special prevazute la art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ prin licitatie publica organizata in conditiile prevazute la Secțiunea a3-a- *Concesionarea bunurilor proprietate publică* , art. 302 – 331, cu respectarea principiilor prevazute la art.311, cu exceptia cazurilor în care legea prevede altfel.

1.2 Conform alin. (1) al art. 308 din Codul administrativ concesionarea unor spații pentru birouri din incinta Căminului cultural Timișești, imobil situat în intravilanul comunei Timișești, sat Timișești, strada Înv. Rafael Anton nr. 4, județul Neamț are loc la inițiativa concedentului. Stabilirea oportunitatii concesionării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatea locala.

1.3 Conform alin. (4) al art. 308 din Codul administrativ este obligatoriu întocmirea unui studiu de oportunitate in cazul concesionarilor sau inchirierilor. Pentru aprecierea oportunitatii concesionării unor spații pentru birouri din incinta Căminului cultural Timișești, imobil situat în intravilanul comunei Timișești, sat Timișești, strada Înv. Rafael Anton nr. 4, județul Neamț considerăm ca este utilă întocmirea unui studiu de oportunitate care, pe langa descrierea si identificarea bunului propus spre concesionare să cuprindă un minim de informații privind:

- motivația economico-financiară, socială si de mediu a concesionării;
- nivelul minim al redevenței;
- procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune;
- durata concesiunii;
- termenul estimat pentru finalizarea procedurii de licitație;
- întocmirea contractului de concesiune.

1.4. Concesionarea prin licitatie publica a bunurilor imobile apartinad unitatilor administrativ-teritoriale se aprobă prin hotarare a consiliului local al comunei .

1.5. Bunul imobil propus a fi concesionat va putea fi exploatat și utilizat, prin prisma celor patru criterii – posibilă legal, fizică posibil, fezabilă financiar și maxim productivă pentru spații de birouri .

B. Scopul elaborarii studiului de oportunitate

1.6. Strategia de dezvoltare economico-sociala locala presupune valorificarea resurselor existente astfel incat sa poata furniza comunei Timisesti stabilitate si extindere economica solida.

1.7. 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.

1.8. U.A.T. Comuna Timisesti impreuna cu Consiliul local intentioneaza să concesioneze următoarele spații pentru birouri din incinta Căminului cultural Timișești, imobil situat în intravilanul comunei Timișești, sat Timișești, strada Înv. Rafael Anton nr. 4, județul Neamț :

Spațiu I	Birou în clădirea Cămin cultural format din : 1 încăpere, 1 grup sanitar propriu și 1 hol situate la parter	19,27 mp. s.u.
Spațiu II	Birou în clădirea Cămin cultural format din : 1 încăpere situată la etaj	8,66 mp. s.u.
Spațiu III	Birou în clădirea Cămin cultural format din : 1 încăpere, 1 grup sanitar propriu, situată la etaj	22,05 mp. s.u.

prin organizarea unei proceduri de licitatie publica. Resursele obtinute prin concesiune se doresc a fi folosite în deplina concordanta cu strategia de dezvoltare economico-sociala a comunei Timisesti.

C. Elemente juridice, tehnice si economice privind bunul imobil

1.9. Bunul imobil propus a fi concesionat prin licitatie publica:

Spațiu I	Birou în clădirea Cămin cultural format din : 1 încăpere, 1 grup sanitar propriu și 1 hol situate la parter, CF. 51208	19,27 mp. s.u.
Spațiu II	Birou în clădirea Cămin cultural format din : 1 încăpere situată la etaj, CF. 51208	8,66 mp. s.u.
Spațiu III	Birou în clădirea Cămin cultural format din : 1 încăpere, 1 grup sanitar propriu, situată la etaj, CF. 51208	22,05 mp. s.u.

1.10. Amplasare:

- în incinta Căminului cultural Timișești, situat în intravilanul comunei Timișești, sat Timișești, strada Înv. Rafael Anton nr. 4 .

1.11. Acces utilitati:

- zona în care este amplasat bunul imobil are acces la toate utilitățile publice, apă, canalizare, gaz, telefon, internet și acces direct la DJ 155B.

1.12 Situatie juridica:

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

- se află în administrarea directa a comunei Timisesti;

- face parte din domeniul privat al comunei Timisesti;

- nu face parte dintr-o arie naturală protejată;

- este liber de sarcini.

1.13. Elemente tehnice:

- imobilul este identificat prin Cartea Funciara nr. 51208, nr. cadastral 51208.

Vecinatati:

- Nord – centru Timișești – DJ 155B – Urecheni ;

- Est – Grosu Constantin, Solomon Neculai – NC 50242, S.M.A. Timișești ;
- Sud – Prund Ozana ;
- Vest – Todiroae Angelica.

D. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifică concesionarea bunului imobil

1.14. Concesionarea 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 Timisesti ;
- asigurarea unei sustenabilități a căminului cultural, prin folosirea încasărilor pentru plata cheltuielilor de întreținere sau asigurarea unei dezvoltări durabile pentru finanțarea investițiilor aflate în curs de realizare/reabilitare: 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 concesionarului care este obligat să se conformeze exigentelor Inspectoratului pentru Protecția mediului Piatra Neamț.

E. Nivelul minim al veniturilor din concesiune

1.16. Baza de calcul a veniturilor este determinată de raportul de evaluare nr. 25/2025 întocmit de evaluator ANEVAR autorizat conform legitimației nr. 11968.

1.17. Având în vedere factorii care intra în discuție: amplasament, facilitate de exploatare, prețul de pornire al licitației publice este :

Spațiu I	19,27 mp. s.u.	425 lei/lună
Spațiu II	8,66 mp. s.u.	191 lei/lună
Spațiu III	22,05 mp. s.u.	486 lei/lună

1.18. Valoarea de inventar a bunului este de 1.899.121 lei.

1.19. Pentru optimă exploatare a bunului imobil, spații pentru birouri, având în vedere amplasamentul din intravilan și durata contractului de concesiune se propune a fi de 49 ani, stabilită în conformitate cu prevederile art. 306 alin.(1) O.U.G. nr. 57/2019 din Codul Administrativ și luând în considerare amortizarea valorii spațiilor de birouri închiriate/concesionate, raportat la procentul de 7% cât îl reprezintă suprafața de 50 mp. din suprafața totală utilă de 734 mp. a căminului cultural. De la data începerii contractului de concesiune într-un termen de 10 ani se va amortiza valoarea de 132.938 lei, reprezentând procentul de 7% din valoarea totală a Căminului cultural Timișești. Prin efectuarea unui calcul simplu pentru această perioadă suma ce va putea fi încasată ca venit la bugetul local ar fi de 647.976 lei, fără a fi luată în considerare actualizarea anuală cu indicii de inflație și posibilitatea creșterii prețului în decursul acestei perioade.

1.20. Prețul de pornire al licitației va fi cel puțin egal cu valoarea stabilită la pct. 1.17.

F. Modalitate de acordare a concesiunii

1.21. 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.

1.22. Modalitatea de organizare a licitatiei: tipul de licitatie va fi licitatie publica organizata in conditiile prevazute la art.312-323 din Codul Administrativ.

1.23. Garanția va fi depusă sau constituită prin: în lei prin ordin de plată bancar în contul Comunei Timișești, titluri de credit asupra cărora se va constitui garanție reală mobilă, numai cu acordul concedentului sau depunere numerar în lei la casieria Primăriei comunei Timișești, în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune reprezentând cota de 10% din suma obligației de plată stabilită pe an, fiind pentru fiecare spațiu în parte de :

Denumire spațiu	Sumă concesiune/lei/an	Sumă garanție de participare	Mod calcul garanție
Spațiu I	5100 lei/an	510 lei	10% din suma obligației de plată stabilită pe an
Spațiu II	2292 lei/an	229 lei	10% din suma obligației de plată stabilită pe an
Spațiu III	5832 lei/an	583 lei	10% din suma obligației de plată stabilită pe an

1.24. 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.

1.25. Perfectarea contractului de concesiune se va realiza numai după implinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data informării ofertanților, în scris, cu confirmare de primire despre decizia referitoare la atribuirea contractului.

1.26. Concesionarul va achita prețul la data de 31 martie si 30 septembrie a anului. Majorările de întârziere ce se vor percepe pentru neplata la termen a rederenței conform prevederilor legale care reglementează încasarea veniturilor cuvenite bugetului local.

1.27. Nivelului rederentei se va actualiza, anual, cu rata inflatiei, prin incheierea de acte aditionale la contractele de concesiune bunuri imobile apartinand domeniului privat al Comunei Timisesti aflate în derulare.

1.28. În vederea respectării prevederilor legale privind concesionarea, în situația bunurilor din domeniul privat nu este necesar a fi obținut avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind neîncadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare .

G. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

1.29. Lansarea anunțului publicitar până la data de 30.12.2025.

1.30. Documentele se vor putea procura începând cu data de 9 ianuarie 2026, ora 8:00 de la Primăria comunei Timisesti, compartiment Relații cu publicul și secretariat administrativ din cadrul Primăriei comunei Timisesti, cu sediul în sat Timișești, strada Neamțului nr. 83 .

1.31. Termenul limita de depunere a documentelor este 21 ianuarie 2026, ora 16, la Primăria comunei Timisesti, compartiment Relații cu publicul și secretariat administrativ din cadrul Primăriei comunei Timisesti, cu sediul în sat Timișești, strada Neamțului nr. 83 .

1.32. Deschiderea licitației în data de 22 ianuarie 2026, ora 12:00, în sala de consiliu local din incinta Căminului cultural Timisesti, cu sediul în sat Timișești, strada Înv. Rafael Anton nr. 4 .

1.33. Informarea ofertanților despre decizia referitoare la atribuirea contractului de concesiune până la data 28 ianuarie 2026.

1.34. Încheierea contractului de concesiune după data de 18 februarie 2026, fără a depăși data de 24 februarie 2026 .

Presedinte de sedinta,

Initiatorul
proiectului de hotarire
Primar,
Marculet Vasile

Avizat
pentru legalitate
Secretar general,
Nistor Corina-Maria