

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)-(3) al art. 308 din Codul administrativ concesionarea unui teren în suprafață de 1.449mp. situat în intravilanul satului Plăieșu, comuna Timișești, județul Neamț are loc ca urmare a unei propuneri transmisă de către S.C. Filip și Compania S.R.L. la data de 20.03.2026, înregistrată cu nr. 1764 și însoțită de către concedent. Propunerea de concesionare a fost însoțită pentru că respectă prevederile art. 308 alin. (3) din Codul Administrativ, a fost făcută în scris, cuprinde datele de identificare ale persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii și a fost fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu. Stabilirea oportunitatii concesionării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale si organizarea licitatiei publice se realizeaza de catre autoritatea locală.

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 terenului în suprafață de 1.449mp., situat în intravilanul comunei Timișești, sat Plăieșu, 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 activitatea comercială .

B. Scopul elaborarii studiului de oportunitate

1.6. Strategia de dezvoltare economico-sociala locala presupune valorificarea resurselor existente astfel incat sa poată 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 în 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 terenul în suprafată de 1.449mp., situat în intravilanul comunei Timișești, sat Plăieșu, județul Neamț 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:*

Teren intravilan comuna Timișești	Imobil intabulat în C.F. Timișești nr. 52443, situat în satul Plăieșu, partial împrejmuit cu gard de lemn între punctele 4,5-9, cu vecinătățile : Nord – Cornea Gheorgher, Est – NC 51787 str. Principală și lot 2 NC 52444, Sud – NC 50642, Vest – Axinia Costică	Suprafața - 1.449 mp.
--	---	------------------------------

1.10. *Amplasare:*

- în intravilanul comunei Timișești, sat Plăieșu.

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 DC 8 - NC 51787.

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. 52443, nr. cadastral 52443.

Vecinatati:

- Nord – Cornea Gheorghe;

- Est – str. Principală – NC 51787 și lot 5 NC 52444 ;

- Sud – NC 50642;

- Vest – Axinia Costică .

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 catre institutia publică - comuna Timisesti ;
- capacitatea solicitantului de a crea locuri de muncă în comunitate și de a le susține pe termen lung ;
- necesitatea reabilitării și punerii în valoare a construcției existente pe acest teren, cu impact pozitiv asupra îmbunătățirii aspectului urbanistic al zonei și a calității vieții cetățenilor, corelat cu folosirea încasărilor din concesiune pentru plata cheltuielilor de întreținere sau asigurarea unei dezvoltari durabile pentru finantarea investițiilor aflate în curs de realizare/reabilitare: modernizare drumuri de interes local, modernizarea iluminatului public stradal, amplasare stații de reîncărcare pentru autovehicule electrice, eficientizarea energetică a grădiniței Dumbrava, plata cheltuielilor de funcționare ale unității administrative-teritoriale etc.

1.15. Activitatea de protecție a mediului cade în sarcina concesionarului care este obligat sa se conformeze exigentelor Inspectoratului pentru Protectia mediului Piatra Neamt.

E. Nivelul minim al veniturilor din concesionare

1.16. Baza de calcul a veniturilor este determinata de raportul de evaluare nr. 35/2026 intocmit de evaluator ANEVAR autorizat conform legitimației nr. 11968.

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

Teren intravilan	1.449 mp.	2.580 lei/an/ fără T.V.A.
------------------	-----------	---------------------------

1.18. Valoarea de inventar a bunului este de 54.685 lei.

1.19. Pentru optima exploatare a bunului imobil, teren în suprafață de 1.449mp., având în vedere amplasamentul din intravilan, durata contractului de concesiune se propune a fi de 25 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 terenului de 54.685. De la data începerii contractului de concesiune într-un termen de 21 ani se va amortiza valoarea de 54.685 lei, reprezentând procentul de 100%. Prin efectuarea unui calcul simplu pentru această perioadă suma ce va putea fi încasată ca venit la bugetul local ar fi de 64.500 lei, fără a fi luată în considerare actualizarea anuală cu indicele de inflație și posibilitatea creșterii prețului în decursul acestei perioade.

1.20. Pretul 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 în 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 licitației: 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 :

Denumire imobil	Sumă concesiune/lei/an	Sumă garanție de participare	Mod calcul garanție
Teren intravilan 1.449 mp.	2.580 lei /an	258 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 informarii ofertantilor, 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, respectiv art. 308 alin. (4) lit.g) din O.U.G. nr. 57/2019 în situația bunurilor din domeniul privat 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 . La data de 24.08.2026 ne-a fost eliberat avizul solicitat nr. 1405 NT/21.08.2026 , care a fost înregistrat în cadrul instituției noastre cu nr. 5469/24.08.2026.

G. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

1.29. Lansarea anunțului publicitar pâna la data de 05.09.2026.

1.30. Documentele se vor putea procura începând cu data de 19 septembrie 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 30 septembrie 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 1 octombrie 2026, ora 10:00, 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 pâna la data 9 octombrie 2026.

1.34. Încheierea contractului de concesiune după data de 12 octombrie 2026, fără a depăși data de 30 octombrie 2026 .

Președinte de ședință,

Inițiatorul
proiectului de hotărâre
Primar,
Mărculeț Vasile

Avizat
pentru legalitate
Secretar general,
Nistor Corina Maria