

APROBAT,
PRIMAR
VASILE-ADRIAN NIȚĂ

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a bunului imobil – teren în suprafață de 97 mp., NC 71254, situat în municipiul Piatra-Neamț, str. Sătencii, f.n., jud. Neamț

A) DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT:

Obiectul concesiunii este terenul în suprafață de 97 mp., situat în municipiul Piatra-Neamț, str. Sătencii, f.n., având nr. de inventar 220830, valoare de inventar 9.252,11 lei și aparține domeniului privat al UAT Piatra-Neamț, jud. Neamț conform HCL nr.101/27.04.2023.

REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Piatra-Neamț.

Imobilul este identificat prin: nr. cadastral 71254, înscris în Cartea Funciară nr. 71254 are suprafața de 97 mp., și este proprietatea Municipiului Piatra-Neamț, domeniul privat, conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 101/27.04.2023.

Terenul nu este revendicat conform Legii nr.10/2001 și nu este înregistrat ca spațiu verde în Registrul Local al Spațiilor Verzi aprobat prin HCL nr.371/2012 actualizat conform HCL nr.156/30.05.2018.

De asemenea trebuie subliniat faptul că s-a obținut avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr.1140 PS/19.03.2026 prin care se specifică faptul că bunul imobil teren proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

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

Terenul propus pentru concesionare va primi o destinație utilă iar redevența se va constitui venit nou la bugetul local. Redevența stabilită constituie o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri pentru Unitatea Administrativ Teritorială Piatra-Neamț. În prezent terenul **este ocupat** nefiind încheiat niciun contract de închiriere/concesiune.

- a) Din punct de vedere social, veniturile obținute se vor folosi în interesul general al locuitorilor municipiului Piatra-Neamț.
- b) Din punct de vedere al mediului, prin activitatea propusă a se desfășura în urma concesiunii, mediul nu va fi afectat, deoarece se propune concesiunea unui teren aferent unei construcții existente fără autorizație de construire.

REGIMUL ECONOMIC

Imobilul este încadrat conform PUG în **UTR 3** – funcțiune dominantă rezidențială cu locuințe individuale mici grupate în subzone de locuințe de tip urban, subzona **L2a** cu locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări anterioare cu P-P+2^E situate în afara zonei protejate. Utilizări admise: locuințe individuale și colective mici, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare zonei (comert, alimentație publică, prestări servicii la parterul locuinței sau amenajarea unor spații independente pentru comert, servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor); spalatorii auto pentru turisme, self service, self care, aspirare etc.; instituții și servicii publice sociale; spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban; accese pietonale, carosabile, parcaje. Utilizări admise cu condiționări: se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250,0 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; Utilizări interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22,00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en gros; depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Folosința actuală: curți-construcții și arabil și drum. Imobilul se află în zona **C** de impozitare.

C) NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Prin raportul de evaluare nr.1216/14.04.2026 întocmit de expertul autorizat BURKHARO INTERNATIONAL S.R.L. se stabilește o redevență de 21,59 lei/mp/an pentru suprafața de teren concesiunată. În acest fel se garantează UAT-ului faptul că se va obține o redevență minimă anuală în cuantum de 2.100 lei/an.

D) PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE BUNURI PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

UAT Piatra-Neamț pune în aplicare prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ, procedura utilizată fiind conform:

Art.362 Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Art. 306 Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

Art. 308 Procedura administrativă de inițiere a concesionării

(1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri înscrise de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

(3) Propunerea de concesionare prevăzută la alin. (2) se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

(4) Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiunare;
- g) avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;

E) DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII:

Durata estimată a concesiunii este de 49 ani, începând cu data semnării contractului.

F) TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Pentru atribuirea contractului de concesiune se estimează un număr de 45-50 de zile, de la data aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local a concesiunii prin licitație publică a bunului imobil- teren în suprafață de 97 mp., NC 71254, situat în municipiul Piatra-Neamț, str. Sătencii, f.n. jud. Neamț.

Anunțul de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a-VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a primăriei municipiului Piatra-Neamț, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Autoritatea contractantă poate încheia contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului de concesiune.

DIRECȚIA GENERALĂ JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ LOCALĂ ȘI PATRIMONIU
DIRECTOR GENERAL, DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
Paula MĂNDIȚĂ Andrei ACRISTINEI

DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM SI CADASTRU
Arhitect Șef
Andrei CIUBOTARU

Șef S.E.V.P.,
Răzvan ORZA

Întocmit,
Andreea LUCA