



*RIM Final Consulting*

Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova

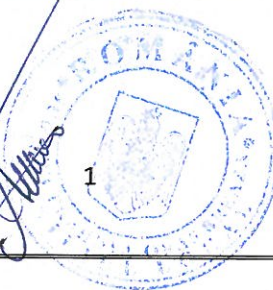
CUI: 33609027

Reg. Com. J29/1812/2021

**STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ACHIZIȚIONAREA  
UNEI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE FORMATĂ DIN TEREN ÎN  
SUPRAFAȚĂ DE 464 MP ȘI CONSTRUCȚIE ÎN SUPRAFAȚĂ  
DE 340 MP SITUATĂ ÎN BREAZA DE JOS, STR. VICTORIEI  
NR. 5, JUDEȚUL PRAHOVA**



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER LOCAL  
MITREA RADU DANIEL



CONTRASIGNATĂ  
SECRETAR GENERAL ORĂȘ  
GORAN MARIA CATAJINA



*RIM Final Consulting*

*Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova*

*CUI: 33609027*

*Reg. Com. J29/1812/2021*

## **I. DATE GENERALE**

### **I.1. Autoritatea contractantă:**

Primăria Orașului Breaza, județul Prahova

### **I.2. Elaboratorul studiului de oportunitate:**

SC. R.I.M. Final Consulting SRL

- sediul în Comuna Poiana Câmpina nr 670, județul Prahova

- CUI: 33609027

- Înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Prahova sub nr. J29/1812/2021

### **I.3. Proprietarul imobilului: - S.C. Prahova Com S.A Breaza**

### **I.4. Beneficiarul studiului: Orașul Breaza, județul Prahova**

### **I.5. Definiții**

Pentru definirea obiectivului prezentului studiu, termenii și noțiunile utilizate se definesc după cum urmează:

**a) Administrația publică locală** – totalitatea activităților desfășurate în regim de putere publică de organizare a executării și de executare în concret a legii și de prestare de servicii publice, în scopul satisfacerii interesului public local.

**b) Serviciul public** – activitatea sau ansamblul de activități organizate de o autoritate a administrației publice ori de o instituție publică sau autorizată ori delegată de aceasta în scopul satisfacerii unei nevoi cu caracter general sau a unui interes public, în mod regulat și continuu.

**c) Servicii de administrare a domeniului public și privat** - totalitatea acțiunilor și activităților edilitar-gospodărești prin care se asigură administrarea, gestionarea și exploatarea bunurilor din domeniul public și privat al unităților administrativ-teritoriale, altele decât cele date, potrivit legii, în administrarea altor servicii publice locale.



*RIM Final Consulting*

Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova  
CUI: 33609027  
Reg. Com. J29/1812/2021

**d) Domeniul public al Orașului Breaza**– totalitatea bunurilor mobile și imobile asupra cărora unitatea administrativ-teritorială exercită atributele dreptului de proprietate publică și care prin natura lor sunt de interes public sau local, declarate ca atare prin hotărâre a consiliului local și care nu au fost declarate prin lege bunuri de interes public național.

## **II. CADRUL LEGISLATIV**

Prezentul studiu de oportunitate este realizat în conformitate cu prevederile legale – cu respectarea următoarelor acte normative:

- ❖ Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- ❖ OG nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților rurale și urbane, cu modificările și completările ulterioare;

## **III. INTRODUCERE**

În conformitate cu prevederile art. 129 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local are atribuții, printre altele, privind: dezvoltarea economico-socială a orașului, gestionarea patrimoniului, administrarea domeniului public și privat al orașului.

În cadrul Strategiei de Dezvoltare Locală a Orașului Breaza, aprobată prin HCL nr. 144/25.08.2022, au fost puse bazele unei dezvoltări echilibrate, care să valorifice



*RIM Final Consulting*

*Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova*

*CUI: 33609027*

*Reg. Com. J29/1812/2021*

atuurile orașului. Astfel, s-au propus proiecte pentru crearea, amenajarea și modernizarea spațiilor de interes public ale localității, precum și investiții aferente serviciilor de bază pentru populație.

Astfel, administrația locală intenționează să achiziționeze un imobil-teren în suprafață de 464 mp și construcția aferentă în suprafață de 340 mp pentru realizarea Proiectului de investiție “Modernizare Piață Agroalimentară (Piața Centrală) Oraș Breaza”.

#### **IV. SCOPUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA ACHIZIȚIONĂRII IMOBILULUI.**

Scopul prezentului studiu de oportunitate este acela de a justifica necesitatea achiziționării imobilului menționat în vederea realizării proiectelor propuse și pentru îmbunătățirea calității serviciilor oferite de administrația locală cetățenilor.

#### **V. SITUAȚIA JURIDICĂ. DESCRIEREA IMOBILULUI CE URMEAZĂ A FI ACHIZIȚIONAT**

Imobilul se află situat în intravilanul orașului Breaza, în zona centrală, pe Str. Victoriei nr. 5 și este compus din teren în suprafață de 464 mp și construcție în suprafață de 340 mp.

Imobilul este proprietatea S.C. Prahova Com S.A Breaza, figurează înscris în Cartea Funciară, are nr. cadastral 24817 și are categoria de folosință curți-construcții.

Destinația construcției este aceea de construcții administrative și social-culturale. Conform extrasului de Carte Funciară pentru informare din data de 08.09.2022, nu sunt înscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Imobilul în cauză nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire depuse în temeiul actelor normative care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1952 – 22 decembrie 1989 și nici nu se află în vreun litigiu pe rolul instanțelor din România.



## *RIM Final Consulting*

*Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova*

*CUI: 33609027*

*Reg. Com. J29/1812/2021*

Imobilul se află înconjurat pe toate laturile de domeniul public al orașului Breaza, respectiv actuala Piață centrală, precum și de blocuri de locuințe.

Imobilul dispune de utilități publice (electricitate, apă, canalizare, gaze naturale).

La data identificării (inspecției în teren), pe terenul subiect al studiului de oportunitate se afla o construcție în suprafață de 340 mp care împarte practic în două piața centrală existentă.



În prezent, în clădirea care prezintă un stadiu destul de avansat de degradare (fără a fi întocmită o expertiză în acest sens), funcționează mai multe spații comerciale, clădirea fiind compartimentată în vederea desfășurării de activități economice. Totodată, în clădire nu se află amenajat un spațiu cu destinația de toaletă publică, care să deservească agenții economici sau producătorii care își desfășoară activitatea în piața centrală și care să întrunească condițiile igienico-sanitare.





*RIM Final Consulting*

Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova

CUI: 33609027

Reg. Com. J29/1812/2021

## **VI. ASPECTE GENERALE ALE PROIECTULUI CE URMEAZĂ A FI REALIZAT ÎN CAZUL ACHIZIȚIONĂRII IMOBILULUI**

### **V.1. Obiective și cerințe. Beneficiari:**

Obiectivele avute în vedere în cazul achiziționării imobilului vizează:

- a) Îmbunătățirea condițiilor de viață ale cetățenilor;
- b) Securitatea serviciilor realizate/prestate
- c) Continuitatea serviciilor din punct de vedere cantitativ și calitativ
- d) Adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunității locale
- e) Menținerea în cadrul unor parametri optimi vizuali și funcționali a domeniului public al orașului.
- f) Salubritatea zonei

Beneficiarii direcți ai serviciului sunt atât locuitorii permanenți ai orașului, cât și persoanele aflate în tranzit și turiștii cazați pe perioade scurte de timp, care doresc să se aprovizioneze cu alimente.

În ceea ce privește agenții economici și producătorii zonali care își desfășoară activitatea, se creează posibilitatea optimizării modului de alocare a spațiilor comerciale, ceea ce poate presupune o diminuare a costurilor, dar și o mai bună expunere a mărfurilor comercializate.

## **VII. OPORTUNITATEA ACHIZIȚIONĂRII**

Administrația locală a orașului Breaza dorește ca, prin achiziționarea imobilului – subiect al prezentului studiu să realizeze proiectul de investiție “Modernizare Piață Agroalimentară (Piața Centrală) Oraș Breaza” prin reabilitarea și modernizarea pieței centrale a orașului cu ajutorul îmbunătățirii spațiilor de prezentare, vânzare și stocare a mărfurilor și produselor.

Realizarea proiectului duce la îmbunătățirea imaginii asupra spațiului urban și sporește atractivitatea pentru investiții.



*RIM Final Consulting*

*Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova*

*CUI: 33609027*

*Reg. Com. J29/1812/2021*

Totodată, din punct de vedere al dezvoltării economico-sociale, prin modernizarea spațiilor adiacente se poate contribui la creșterea gradului de accesibilitate a populației în spațiul public, respectiv în piața centrală, prin crearea unor locuri de parcare special amenajate, ceea ce ar facilita accesul atât pietonal, cât și al autovehiculelor.

În prezent accesul în piața centrală se realizează printr-o parcare care deservește atât piața, cât și blocurile de locuințe aflate în imediata vecinătate. Achiziția imobilului în cauză și realizarea proiectului ar putea avea ca efect fluidizarea traficului din zonă, prin crearea unor noi locuri de parcare, special delimitate/marcate. Astfel accesul la piață ar fi îmbunătățit în mod vizibil, iar locuitorii din blocurile vecine nu ar mai întâmpina greutăți în a-și parca autoturismele la sosirea acasă.

Achiziționarea imobilului în cauză nu numai că ar oferi posibilitatea lărgirii considerabile a spațiului destinat comercializării mărfurilor și produselor, ci ar facilita accesul la acestea, întrucât locuitorii nu ar mai fi nevoiți să ocolească clădirea existentă pentru a ajunge în cealaltă parte a pieței, dispărând această obstrucționare. În plus, în locul clădirii existente, ar putea fi realizată o hală acoperită, în care agenții economici și producătorii locali ar putea să își desfășoare activitatea în condiții de siguranță și cu întrunirea condițiilor igienico-sanitare.

#### **VIII. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA ACHIZIȚIONĂRII**

Inițiativa achiziționării imobilului ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate aparține Consiliului Local al orașului Breaza și are ca motiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, prin realizarea proiectului de investiție “Modernizare Piața Agroalimentară (Piața Centrală) Oraș Breaza”.

Din punct de vedere al autorității publice locale, se identifică următoarele componente majore care justifică inițierea procedurii de cumpărare, și anume:

- Aspecte de ordin economico-sociale
- Aspecte de ordin financiar
- Aspecte de mediu



*RIM Final Consulting*

*Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova*

*CUI: 33609027*

*Reg. Com. J29/1812/2021*

Modernizarea Pieței Agroalimentare, respectiv regenerarea spațiului urban degradat va ajuta la crearea unei imagini favorabile asupra spațiului urban și poate spori atractivitatea pentru investiții și pentru oferta de noi locuri de muncă.

Modernizarea Pieței Agroalimentare centrale și amenajarea spațiilor publice adiacente contribuie semnificativ la creșterea gradului de accesibilitate a populației la spațiul public ce se dorește a fi realizat prin proiectul propus. Totodată se va urmări și creșterea atractivității spațiilor publice de calitate și a unor servicii adaptate nevoilor specificului local.

Din punct de vedere al dezvoltării economico-sociale, achiziționarea imobilului va conduce la amenajarea pieței centrale și la salubritatea întregii zone.

Totodată, prin amenajarea spațiului public adiacent al Pieței Agroalimentare, respectiv amenajarea spațiului verde prin plantarea de arbori, populația va avea acces la infrastructuri verzi noi sau modernizate în zonele urbane, atât localnicii cât și turiștii beneficiind de un spațiu nou verde.

Pe măsură ce populația orașului Breaza continuă să se transforme și să crească în mod rapid (în prezent orașul Breaza are o populație de 15680 locuitori permanenți, la care se adaugă numărul din ce în ce mai mare de turiști) este necesară regândirea modului în care se folosește spațiul, cu precădere cel cu funcțiune publică, întrucât acesta este spațiul interacțiunii sociale.

Imobilul a cărui cumpărare se dorește prezintă un potențial ridicat de reconstrucție/reamenajare și pentru crearea de spații inovative, care pot fi transformate în diferite facilități și pot contribui în mod semnificativ la creșterea calității vieții cetățenilor.

Imobilul ce urmează a fi cumpărat va avea un rol semnificativ în dezvoltarea urbană a orașului Breaza, având în vedere faptul că pentru finalizarea proiectului propus, se vor realiza investiții de către administrația locală, investiții ce vor conduce la crearea de noi locuri de muncă pentru populația locală. Prin urmare, va crește calitatea vieții locuitorilor orașului.

Politica de mediu a Uniunii Europene, concretizată și în cerințele Programului Operațional Sectorial de Mediu, justifică din punct de vedere al mediului achiziționarea imobilului, având în vedere faptul că pentru realizarea proiectului de investiții propus, clădirea, care în prezent prezintă un grad destul de ridicat de degradare, urmează a fi demolată, iar în locul ei se va amenaja un spațiu ce va corespunde în totalitate cerințelor impuse de legislația mediului.



*RIM Final Consulting*

*Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova*

*CUI: 33609027*

*Reg. Com. J29/1812/2021*

## **IX. VALOAREA DE ACHIZIȚIE. MODALITATEA DE ACHIZIȚIE.**

Prețul imobilului este situat la nivelul anului 2021 (data raportului de evaluare), mai scăzut decât prețurile actuale, în prezent fiind sub prețul pieței pentru vânzarea-cumpărarea imobilelor cu construcții practicat pe piața liberă la nivelul orașului Breaza.

Din punct de vedere financiar, autoritățile locale ale orașului Breaza s-au asigurat că dispun de fondurile necesare în vederea achiziționării imobilului, prin contractarea unui credit bancar.

Modul de calcul al valorii de piață al imobilului a fost stabilit de către un evaluator autorizat ANEVAR, la solicitarea administrației publice locale a orașului Breaza în vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare, în scopul cumpărării.

Conform Raportului de evaluare întocmit, valoarea de piață a terenului în suprafață de 464 mp și a construcției în suprafață de 340 mp este de 1.281.200 lei, echivalentul a 260.000 euro.

Prețul maxim al imobilului nu poate să depășească în nicio situație valoarea de piață a imobilului, concretizată în raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat.

Plata valorii achiziției terenului se va putea face în conformitate cu prevederile legale și ale contractului de vânzare-cumpărare.

Orașul Breaza poate să inițieze procedura de achiziționare a imobilului care se finalizează prin încheierea unui contract de vânzare-cumpărare cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- ❖ Să fie alocate fonduri publice/alte surse de finanțare legal constituite (atrase) pentru achiziționarea de imobile în bugetul local al orașului aprobat pentru anul în care se realizează achiziția de imobile;

- ❖ Imobilul ce urmează să fie alocat să satisfacă nevoile și scopul pentru care se dorește achiziționarea lui;

- ❖ Din conținutul reglementărilor urbanistice să rezulte faptul că imobilul îndeplinește cerințele necesare pentru care se dorește achiziționarea lui;

- ❖ Să existe, la cerința autorității publice locale, un raport de evaluare, întocmit de către un evaluator autorizat expert ANEVAR.

Inițierea se produce prin elaborarea unei solicitări/notă de fundamentare însoțită de un studiu de oportunitate în cuprinsul căruia se vor specifica: suprafețele terenului și ale construcției, amplasarea într-o anumită zonă, destinația pe care o va avea



*RIM Final Consulting*

*Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova*

*CUI: 33609027*

*Reg. Com. J29/1812/2021*

imobilul, proiectele ce urmează a se demara, alte date tehnice și elemente care să justifice necesitatea și oportunitatea achiziției, precum și alte informații pentru a asigura o informare corectă, completă și explicită.

Studiul de oportunitate se va aproba de către cumpărător, respectiv Consiliul Local al orașului Breaza, prin Hotărâre.

Achiziționarea se aprobă pe baza studiului de oportunitate, prin Hotărâre a Consiliului Local al orașului Breaza.

Imobilul ce urmează a fi achiziționat este concret determinat, ținând cont de motivele de natura investițiilor publice și rolul pe care urmează să îl aibă în viitor – respectiv acela de a reprezenta un element necesar pentru asigurarea serviciilor publice – fiind unic prin locul amplasării și având o importanță deosebită pentru realizarea proiectului de investiții propus.

În situația achiziționării prin negociere directă, în situația în care obiectul achiziționării îl reprezintă un imobil concret determinat, având la bază motive de natura investițiilor publice a căror realizare invocă existența unui imobil concret determinat, unic prin caracteristici și/sau modul, locul amplasării acestuia, administrația publică locală poate transmite cererea de ofertă direct proprietarului imobilului a cărui achiziționare se dorește.

Având în vedere faptul că imobilul ce face obiectul prezentului studiu de oportunitate este concret determinat, locul amplasării acestuia este esențial pentru realizarea proiectului de investiții “Modernizare Piața Agroalimentară (Piața Centrală) Oraș Breaza”, în vederea achiziționării acestuia, urmează să se aplice procedura negocierii directe.

Rezultatul negocierii se va consemna într-un proces verbal de negociere care se va prezenta Primarului Orașului Breaza în vederea inițierii prevăzute de lege pentru aprobarea acestuia de către Consiliul Local.

Urmare a procedurii de achiziție, se va încheia Contractul de vânzare-cumpărare, în formă autentică, iar ulterior acestuia, administrația publică locală va face demersurile necesare pentru înscrierea imobilului în cartea funciară și evidențierea acestuia în Inventarul domeniului public al orașului Breaza.



*RIM Final Consulting*

Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova

CUI: 33609027

Reg. Com. J29/1812/2021

## X. CONCLUZII

Cunoscând faptul că structura și calitatea serviciilor urbane sunt esențiale în fenomenul dezvoltării orașului Breaza pentru crearea unei imagini favorabile asupra spațiului urban și analizând sub toate aspectele imobilul - subiect al studiului de oportunitate, putem concluziona că achiziționarea acestuia prezintă următoarele avantaje:

- ❖ Conduce la dezvoltarea economică a zonei prin atragerea de noi investitori/agenți economici/producători zonali;
- ❖ Sistematizarea zonei, integrând-o armonios în spațiul deja existent;
- ❖ Ridicarea nivelului urbanistic al orașului, prin realizarea de noi investiții;
- ❖ Amenajarea spațiului și mărirea suprafeței pieței centrale;
- ❖ Posibilitatea dezvoltării de noi afaceri;
- ❖ Crearea de condiții optime pentru comercializarea mărfurilor și produselor;
- ❖ Salubritatea zonei;
- ❖ Îmbunătățirea calității vieții prin crearea unor noi spații și zone verzi, ca urmare a plantării de copaci;
- ❖ Decongestionarea traficului din zonă, prin crearea unor noi spații de parcare amenajate corespunzător, crearea unor căi de acces facile către spațiile de comercializare, evitându-se în acest fel apariția ambuteiajelor;
- ❖ Crearea unor noi locuri de muncă;
- ❖ Venituri suplimentare la bugetul local ca urmare a închirierii/concesionării spațiilor comerciale;
- ❖ Evitarea unei posibile achiziții a imobilului de către un alt investitor privat, ceea ce ar genera imposibilitatea realizării proiectului propus de administrația locală și ar menține un acces îngreunat la piață.

**SC RIM FINAL CONSULTING SRL**  
**ADMINISTRATOR**

**Ioana Roxana Marinescu**





*RIM Final Consulting*

*Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova*

*CUI: 33609027*

*Reg. Com. J29/1812/2021*

**ANEXA LA STUDIUL DE OPORTUNITATE PRIVIND ACHIZIȚIONAREA UNEI  
PROPRIETĂȚI IMOBILIARE FORMATĂ DIN TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 464 MP ȘI  
CONSTRUCȚIE ÎN SUPRAFAȚĂ DE 340 MP SITUATĂ ÎN BREAZA DE JOS , STR.  
VICTORIEI NR. 5, JUDEȚUL PRAHOVA**

Imagini cu situația/stadiul actual al imobilului:



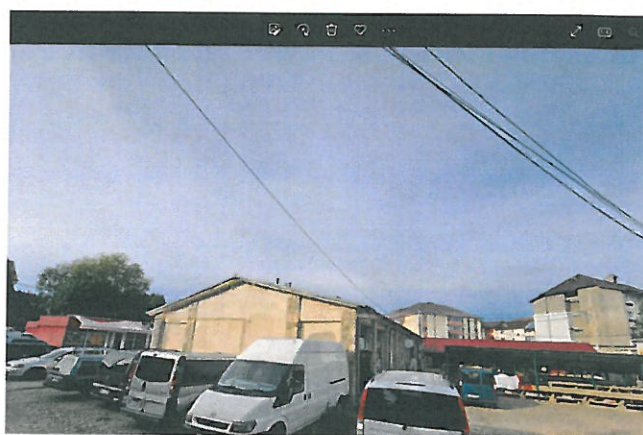


*RIM Final Consulting*

*Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova*

*CUI: 33609027*

*Reg. Com. J29/1812/2021*





*RIM Final Consulting*

*Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova*

*CUI: 33609027*

*Reg. Com. J29/1812/2021*



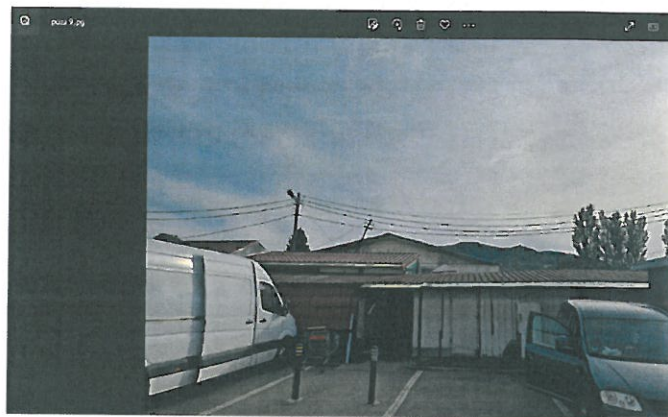


*RIM Final Consulting*

*Sediu: Comuna Poiana Câmpina nr. 670, județul Prahova*

*CUI: 33609027*

*Reg. Com. J29/1812/2021*



**SC RIM FINAL CONSULTING SRL**

**ADMINISTRATOR**

**Ioana Roxana Marinescu**

