

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 27 mp. (identificat prin NC 71010, CF 71010) situat în bd. Decebal, nr. 6, bl H1 către d-na [REDACTED] pentru extindere spațiu comercial

A). DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CONCESIONAT

Obiectul concesiunii este terenul valoare de inventar 29.295,80 lei în suprafață de 27 mp. situat în bd. Decebal, nr. 6, zona bl. H1, parter având nr. inventar 216149, aparține domeniului privat al UAT Piatra-Neamț, jud. Neamț conform HCL nr. 167 din 27.02.2024.

REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Piatra-Neamț.

Imobilul este identificat prin: nr. cadastral 71010, înscris în Cartea Funciară nr. 71010 are suprafața de 27 mp. și este proprietatea Municipiului Piatra-Neamț-domeniul privat, conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 167/2025;

Terenul prevăzut pentru extindere, este proprietatea Municipiului Piatra-Neamț, 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 din 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. 1141 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, redevența se va constitui venit nou la bugetul local. În prezent terenul este liber nefiind încheiat niciun contract de închiriere/concesiune.

- a) Din punct de vedere social, aceste venituri obținute se vor folosi în interesul general al locuitorilor Municipiului Piatra-Neamț, jud. Neamț. De asemenea trebuie subliniat faptul că realizarea acestei investiții va conduce la efectuarea de angajări din forța de muncă disponibilă pe plan local;
- b) Din punct de vedere al mediului, prin activitatea propusă a se desfășura în urma realizării investiției, nu se vor afecta condițiile de mediu, deoarece se propune extinderea, unui spațiu existent.

REGIMUL ECONOMIC

Imobilul este încadrat conform PUG în **UTR 1** cu funcțiunea dominantă: institutii, servicii publice de interes general si rezidentiale, Subzona CA1-centrală cu funcțiunea centru de afaceri si servicii publice cu clădiri de înălțime medie și accente înalte; Utilizări admise: se admit funcțiuni de interes general specifice unui centru de afaceri; sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri; servicii financiar-bancare și de

asigurări; servicii autonome avansate; servicii pentru cercetare-dezvoltare; servicii de formare - informare; biblioteci, mediateci; institutii publice, unitati de invatamant si unitati pentru sanatate; poșta și telecomunicații; edituri, centre media; activități asociative diverse; hoteluri pentru turismul de afaceri, de agrement, de tranzit și alte spații de recepție; expoziții, galerii de artă; servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere și grupuri sanitare; restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase; centre comerciale, magazine cu plază interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de

artă; casino, dancing, cinema; centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite; mici unități productive manufacturiere și de depozitare mic-gros legate de funcționarea zonei centrale; locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii libere; Utilizări admise cu condiționări: se admite conversia în alte funcțiuni a locuințelor situate în clădirile existente cu condiția menținerii a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate; Utilizări interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; depozitări de materiale re folosibile; Folosința actuală: curți construcții. Imobilul se află în zona A de impozitare.

C) NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI;

Prin raportul de evaluare nr. 1217/14.04.2026 întocmit de expertul autorizat ANEVAR S.C. Burkharo International S.R.L. se stabilește o redevență de 2.550,00 lei/an pentru suprafața de teren concesionată. În acest fel se garantează UAT-ului faptul că se va obține o redevență minimă anuală în cuantum de 2.550,00 lei/an.

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

UAT Piatra-Neamț pune în aplicare prevederile Legii nr. 50/1991
Articolul 15

„Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;”

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 concesiunii

(1) Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însoțite 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 concesiunii 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 concesionare;
- 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 concesiunii este de 49 ani de la data semnării procesului verbal de predare primire.

F) TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Pentru realizarea procedurii de de concesiune a terenului se estimează un număr de 30 de zile, de la data aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local a concesiunii directe a terenului în suprafață de 27 mp. (identificat prin NC 71010, CF 71010) situat în bd. Decebal, nr. 6, bl. H1 către d-na [REDACTED] pentru extindere spațiu comercial

Arhitect Șef
Andrei CIUBOTARU

Director executiv
Doina MUNTEANU

Șef SEVP
Orza Răzvan