

MUNICIPIUL PIATRA-NEAMT

APROBAT
PRIMAR
Vasile-Adrian NIȚĂ

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 272 mp. (identificat prin NC 71439, CF 71439) situat în str. Ștefan cel Mare, fn

A). DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CONCESIONAT

Obiectul concesiunii este terenul în suprafață de 272 mp. situat în str. Ștefan cel Mare, fn având nr. inventar 216540, valoare de inventar 301.342,27 lei aparține domeniului privat al UAT Piatra-Neamț, jud. Neamț conform HCL nr. 444 din 30.10.2025.

REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Piatra-Neamț.

Imobilul este identificat prin: nr. cadastral 71439, înscris în Cartea Funciară nr. 71439 are suprafața de 272 mp. și este proprietatea Municipiului Piatra-Neamț-domeniul privat, conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 444/2025;

Terenul prevăzut pentru concesiune, 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.

Imobilul se află în zona de protecție a monumentului istoric Casa Albu, înscris în Lista monumentelor istorice cod COD LMI NT-II-m-B-10579, fiind necesar avizul Direcției Județene pentru Cultura Neamț.

De asemenea trebuie subliniat faptul că s-a obținut avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr. 1643 PS/28.04.2026 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.

REGIMUL ECONOMIC

Imobilul este încadrat conform PUG în UTR 1 – funcțiunea dominantă instituită, servicii publice de interes general și rezidențială cu subzone funcționale situate în limitele zonei de protecție a monumentelor istorice și arhitectural urbanistice (CP1b) - subzona centrală aferentă străzii Alexandru cel Bun și Ștefan cel Mare. Utilizări permise: se admit conversii funcționale

compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată. Utilizări admise cu condiționări: se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții: funcțiunea existentă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze eliminarea sursei de incomodare sau poluare; proiectul să asigure ameliorarea aspectului construcției și amenajărilor și o mai bună integrare în zona protejată; se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu, de reabilitare a unei insule. Utilizări interzise: activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; demolarea construcțiilor din fondul vechi construit (construite înainte de anul 1945) și care au valoare arhitecturală declarată prin studii de specialitate sau care rezultă din studii de fundamentare, cu obligativitatea întreținerii acestora; depozitare en-gros.

Imobilul este situat în zona A de impozitare. Folosința actuală: curți construcții.

C) NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI;

Prin raportul de evaluare nr. 1274/20.05.2026 întocmit de expertul autorizat ANEVAR S.C. Burkharo International S.R.L. se stabilește o redevență de 26.360,00 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 26.360,00 lei/an.

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

UAT Piatra-Neamț pune în aplicare prevederile 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 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 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 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 60 de zile, de la data aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local a concesiunii prin licitație a terenului în suprafață de 272 mp. (identificat prin NC 71439, CF 71439) situat în str. Ștefan cel Mare, fn

Arhitect Șef
Andrei CIUBOTARU

Director General
Paula MĂNDIȚĂ

Director General Adjunct
Andrei ACRISTINEI