

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr.32616 teren și construcție înscrisă în CF nr. 32616-C1 situate în intravilan sat Măru, Comuna Zăvoi, județul Caraș Severin, proprietatea privată a Municipiului Timișoara, a inițierii procedurii de vânzare și a Studiului de oportunitate

### 1. DATE GENERALE - PREMIZELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Potrivit art.129 alin.(6), lit.b din OUG 57/2019 privind codul administrativ, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al Municipiului Timișoara.

Obiectivul prezentului studiu de oportunitate îl constituie inițierea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr. 32616 teren în suprafață de 4600 mp și construcție înscrisă în CF nr. 32616-C1 în suprafață construită la sol de 902 mp situat în județul Caraș Severin, proprietatea privată a Municipiului Timișoara.

Imobilul construcție + teren propus pentru vânzare prin licitație publică, este situat în sat Măru, Comuna Zăvoi, județul Caraș Severin, având următoarele date de identificare:

- teren înscris în CF nr. 32616, în suprafață de 4600 mp, având nr. de inventar 6704 și valoarea de inventar 55.200 ron
- construcție înscrisă în CF nr. 32616-C1, cu suprafața construită la sol de 902 mp, având nr. de inventar 18674 și valoare de inventar 3.850.068 ron

Imobilele fac parte din proprietatea privată a Municipiului Timișoara, fiind situate în intravilanul localității Măru, comuna Zăvoi, județul Caraș Severin.

Prezentul studiu de oportunitate are ca scop justificarea vânzării Vilei Bistra, înscrisă în CF nr. 32616-C1 în suprafață construită la sol de 902 mp și a terenului înscris în CF nr. 32616 în suprafață de 4600 mp.

Imobilul înscris în CF nr. 32616-C1 este format din :

- demisol compus din: 2 săli de mese, bucătărie cu anexe (spălător, cămară, sală veselă, anexă), 2 grupuri sanitare, vestiar, 2 magazii, 3 camere depozitare, sală cazan, hol și spălătorie.
- parter format din : 5 dormitoare, 4 birouri, vestiar, dușuri, infirmierie, WC și 2 holuri.
- etajul conține: 11 camere dintre care 2 cu balcon, hol și 2 WC.

### 2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Imobilul construcție + teren propus pentru vânzare prin licitație publică, este situat în sat Măru, Comuna Zăvoi, județul Caraș Severin, având următoarele date de identificare: teren înscris în CF nr. 32616, în suprafață de 4600 mp și construcție înscrisă în CF nr. 32616-C1, cu suprafața construită la sol de 902 mp. Acesta figurează în Inventarul mijloacelor fixe

Imobilul înscris în CF nr. 32616-C1 este format din :

- demisolul este compus din: 2 săli de mese, bucătărie cu anexe (spălător, cămară, sală veselă, anexă), 2 grupuri sanitare, vestiar, 2 magazii, 3 camere depozitare, sală cazan, hol și spălătorie.
- parterul este format din : 5 dormitoare, 4 birouri, vestiar, dușuri, infirmierie, WC și 2 holuri.
- etajul conține: 11 camere dintre care 2 cu balcon, hol și 2 WC.

### 3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

Având în vedere faptul că în ultimii 5 ani numărul de solicitări de cazare a fost foarte mic, respectiv în anul 2015 au fost 16 solicitări și s-au încasat 615 lei , în anul 2016 au fost 15 solicitări și s-au

încasat 360 lei , în anul 2017 au fost 13 solicitări și s-au încasat 480 lei, în anul 2018 au fost 8 solicitări și s-au încasat 36 lei iar în anul 2019 doar 10 solicitări și s-au încasat 30 lei.

Din analiza veniturilor pe ultimii 5 ani, versus cheltuielilor generate de Vila Bistra, se constată că veniturile încasate din taxele pentru cazarea în Vila Bistra sunt insignifiante și nu acoperă cheltuielile pentru consumul de utilități și impozit pe clădire.

Precizăm că în anul 2018 a fost întreprins un Referat de necesitate și oportunitate nr. SC2018-2924/09.02.2018, întocmit de director C.T.D.D., cuprins în Programul de dezvoltare, suma de 25.000 lei, pentru Documentația de Avizare a Lucrărilor de Intervenție și a Proiectului Tehnic pentru "Reabilitare acoperiș imobil și instalație de încălzire centrală Vila Bistra " aprobat prin HCLMT 76/23.02.2018, acest obiectiv nefiind finalizat.

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează Municipiului Timișoara stabilitate și extindere economică solidă.

Motivele pentru care s-a stabilit oportunitatea vânzării imobilului sunt de ordin estetic și economic (acesta se află în stare de degradare iar Municipiul Timișoara se află în imposibilitatea de a realiza investiții și de a-l valorifica în vreun mod), legislativ, financiar și social.

Păstrarea în patrimoniul municipiului ar crea prejudicii bugetului local, distanța făcând aproape imposibilă întreținerea și administrarea acestuia.

În articolul 363 din OUG 57/2019 privind codul administrativ se precizează că terenurile proprietatea privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări, prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

Vânzarea imobilului descris mai sus ar asigura administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Timișoara, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Mai mult decât atât, vânzarea va acoperi în întregime costurile ridicate de reparație, întreținerea și exploatarea construcției și a terenului.

Zona în care este situat imobilul menționat este o zonă turistică, este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta activități investiționale, turism sau servicii.

Terenul poate fi valorificat pentru activități precum : obiective/activități turistice și de agrement, dar și obiective industriale, activități industriale productive și de servicii, spații de depozitare. Pentru funcționare cumpărătorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Vânzarea imobilului ar duce la valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a zonei turistice unde se află localizat terenul și construcția, cât și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează ocuparea forței de muncă precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale cetățenilor.

#### **4. ELEMENTE DE PREȚ**

Prețul minim de vânzare al imobilului (construcție + teren propus pentru vânzare prin licitație publică, este situat în satul Măru, Comuna Zăvoi, județul Caraș Severin, având următoarele date de identificare: teren înscris în CF nr. 32616, în suprafață de 4600 mp și construcție înscrisă în CF nr. 32616-C1, cu suprafața construită la sol de 902 mp) va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator imobiliar autorizat - membru ANEVAR și valoarea de inventar a acestuia, conform art 363 alin. (6) din OUG 57/2019 privind codul administrativ. Raportul de evaluare va fi aprobat de Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

#### **5. MODALITATEA DE VÂNZARE**

Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul care a fost stabilit în raportul de evaluare. Licitația se va desfășura în termen de 60 de zile de la emiterea Hotărârii Consiliului Local de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație.

Caietul de sarcini va cuprinde:

- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii;
- instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare al ofertelor;
- informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Împreună cu caietul de sarcini vor fi prezentate și modelul de contract, cât și schița de amplasare în zonă a imobilului supus vânzării.

După adoptarea hotărârii Consiliului Local de aprobare a vânzării imobilului menționat, se va transmite spre publicare anunțul de licitație, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara.

În baza studiului de oportunitate vânzătorul va elabora caietul de sarcini.

Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg imobilul format din construcție + teren .

La ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei.

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea se vor suporta de către cumpărător.

Contractul de vânzare – cumpărare va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

## **CONCLUZII**

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se va face după aprobarea finalizării licitației publice și desemnarea unui câștigător.

Predarea-primirea acestuia se face prin proces-verbal în termen de maxim 30 zile de la data încasării prețului.

**DIRECTOR,  
EC.FLORIN RĂVĂȘILĂ**

**ȘEF BIROU  
CĂLIN N.PÎRVA**

**ÎNTOCMIT,  
GABRIELA SUCINEANȚU**