

## STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr. 56092 teren situat în extravilan sat Mașca, Comuna Iara, județul Cluj, proprietatea privată a Comunei Iara, a inițierii procedurii de vânzare**

### OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

**Vânzare teren extravilan, com. Iara**

### BENEFICIARUL STUDIULUI

UAT COMUNA IARA

Str. Principala, nr.282, com. Iara jud. Cluj

Tel.: 0264-333.247

Fax.: 0374-093.428

Email: [primariaiara@yahoo.com](mailto:primariaiara@yahoo.com)

Web: <http://www.primariaiara.ro/>

### ELABORATORUL STUDIULUI

S.C. ECO LIGHT PROJECT S.R.L.

Adresa: Str. Dunării nr. 53, ap.21, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Tel: 0364 -105917/ 0740145537

Fax: 0364 - 105917

E-mail: [ecolight.project@gmail.com](mailto:ecolight.project@gmail.com)

**Ing. Felecan Luminița**



---

---

## Cuprins

<b>CAPITOLUL 1 DATE GENERALE - PREMIZELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITOLUL 2 LEGISLAȚIA APLICABILĂ .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITOLUL 2 - DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPITOLUL 3 – MOTIVE CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPITOLUL 4 – NIVELUL MAXIM AL PREȚULUI DE VÂNZARE .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPITOLUL 6 – PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII .....</b>	<b>7</b>
<b>CAPITOLUL 7 – TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPITOLUL 9 – TERMENELE PREVAZUTE PENTRU .....</b>	<b>8</b>
<b>REALIZAREA PROCEDURII DE SUPERFICIE .....</b>	<b>8</b>
<b>CAPITOLUL 10 – AVIZE OBLIGATORII .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPITOLUL 11 – OBLIGATIILE PARTILOR .....</b>	<b>9</b>

## CAPITOLUL 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 Comunei Iara, județul Cluj.

Obiectivul prezentului studiu de oportunitate îl constituie inițierea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr. 56092 teren în suprafață de 21.600 mp, situat în extravilanul localității Mașca, comuna Iara, județul Cluj.

## CAPITOLUL 2 LEGISLAȚIA APLICABILĂ

- a) Legea 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- b) O.U.G. nr. 57/2019 Codul Administrativ;
- c) Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, modificată și completată.
- d) Art. 120, alin1), Art. 121, alin. 1) și 2) din constituția României;
- e) Art. 3 și Art. 4 din cartea Europeană a autonomiei locale adoptată la Strasbourg la 15 decembrie 1985, ratificată prin legea 199/1997;
- f) Dispozițiile Art. 859, Art. 1650 alin. 1) și Art. 1652 din Codul Civil – Legea nr. 287/2009, republicată.

## CAPITOLUL 2 - DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

Comuna Iara este situată în sud-vestul județului Cluj, la limita dintre Depresiunea Transilvaniei și Munții Apuseni. Face parte în zona Hăjdade-Turda. Iara, ca reședință, este comuna ce numără 13 sate și are aproape 15 kilometri pătrați, fiind una dintre cele mai mari comune din județ sub aspectul întinderii teritoriale (locul 19). Teritoriul administrativ al comunei Iara ocupa o suprafață de 14.387,48ha.

Vecini ai comunei sunt: la vest Băișoara (satul de centru și satul Muntele Băișorii), la nord comuna Ciurila, respectiv satele Filea de Sus, Filea de Jos și satul Șuțu; la nord-est comuna Petrești cu satele Petreștii de Sus, Plaiuri și Livada; la est comuna Moldovenești, iar la sud comuna Ocoliș ce aparține județului Alba.

Cele 13 sate care intră în componența comunei Iara sunt: Iara- centru de comuna, Agriș, Borzești, Buru, Cacova Ierii, Făgetu Ierii, Lungești, Mașca, Măgura Ierii, Ocolișel, Surduc, Valea Agrișului și Valea Vadului.

Imobilul ce urmează a face obiectul vânzării îl constituie terenul în suprafață de 21.600 mp situat în extravilanul Comunei Iara, înscris în Cartea Funciara nr. 56092 situat în com. Iara, sat Mașca, Județul Cluj.

Terenul în suprafață de 21.600 mp, identificat potrivit mai sus, este situat în extravilanul Comunei Iara, Județul Cluj, aparține domeniului proprietate privată a Comunei Iara, înscris în **Cartea Funciara CF 56092 Iara cu nr. cadastral 56092** iar potrivit Planului Urbanistic General al Comu-

nei lara, terenul se afla in zona cu funcțiune agricolă. Categoria de folosință a terenului este **pășune**.

Terenul face parte din fosta incintă a exploatării miniere dezafectate de pe raza localității Mașca.

Prin caracteristicile sale, respectiv acces din drumul betonat, platforme balastate. Se poate asimila cu un teren pretabil pentru depozitare, montare de utilaje ce pot funcționa în aer liber.





### CAPITOLUL 3 – MOTIVE CARE JUSTIFICĂ VÂNZAREA

Inițiativa vânzării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențial maxim, atât din punct de vedere al autorității contractante cât și a cumpărătorului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de vânzare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Întrucât terenul supus vânzării nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare /custodelui ariei naturale protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, cumpărătorul având obligația de a obține acordul de mediu.

Ca urmare a demarării investiției vor fi create premisele dezvoltării unei investiții viabile într-o zonă aflată într-o continuă dezvoltare.

Amplasare acesteia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier, permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

Interesul autorității locale este de a obține venituri suplimentare la buget prin vânzarea imobilului și impozitarea acestuia după vânzare.

#### 3.2. Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica vânzarea terenului extravilan

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

- **din punct de vedere economic** - din exploatarea acestui teren se va obține un venit suplimentar la bugetul local al Comunei Iara prin taxe și impozite;
  - taxe eliberare Autorizație de construire;
- **din punct de vedere al protecției mediului** – cumpărătorul va avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului;
- **din punct de vedere financiar** – cumpărătorul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea terenului cumpărat;

### CAPITOLUL 4 – NIVELUL MAXIM AL PREȚULUI DE VÂNZARE

Prețul de vânzare al imobilului teren extravilan este Valoarea de piață estimată prin Raportul de Evaluare întocmit de Evaluator Autorizat Toda Mihai la data de 04.05.2023.

Conform Raportului de Evaluare întocmit pentru terenul extravilan cu suprafața de 21.600 mp, menționat în Cartea Funciară nr. 56092 cu număr cadastral 56092, situat în localitatea Mașca, comuna Iara, județul Cluj, Valoarea de piață estimată este de **20.584 euro** (101.477 lei la cursul euro din data de 04.05.2023).

Plata prețului de vânzare se va face în termen de 30 de zile de la data semnării contractului.

Neplata prețului de vânzare sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la perceperea unor penalități de întârziere, în cuantumul/procentul/ zi de întârziere stabilit de Consiliul Local Iara.

## **CAPITOLUL 6 – PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII**

**6.1.** Procedura utilizata pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cad. 56092 cu suprafața de 21.600 mp, este licitația publică deschisă cu depunerea de oferte în plic închis.

**6.2.** Procedura de vânzare a terenului prin licitație publică, se justifică potrivit următoarelor reglementări legale:

Dispozițiile art. 129 alin. 2 lit. C) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ conform cărora:  
„ Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului ”

Dispozițiile art. 108 lit e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ conform cărora:

„Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile aparținând domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege. ”

Dispozițiile art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

„(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ teritoriale au drept de proprietate privată. ”

Dispozițiile art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ:

„Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel. ”

Dispozițiile art. 551 pct. 1 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare:

„ Sunt drepturi reale:

1. dreptul de proprietate. ”

Dispozițiile art. 553 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare:

„Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.”

**6.3.** Având în vedere scopul vânzării, raportat la prevederile art. 363 din OUG 57/2019:

- alin. (1) din OUG nr. 57/2019 potrivit căroră Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face 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.

- alin. (2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

- alin. (6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

## **CAPITOLUL 7 – TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE**

**7.1.** Conform alin. (8), art. 363, OUG 57/2019:

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

## **CAPITOLUL 9 – TERMENELE PREVAZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE SUPERFICIE**

**9.1.** De la data adoptării Hotărârii Consiliului Local al Comunei Iara, privind aprobarea vânzării terenului în suprafața de 21.600 mp, situat în Comuna Iara, Județul Cluj, a aprobării studiului de oportunitate, a caietului de sarcini și a deosebităriei de atribuire, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației (publicarea anunțului licitației în Monitorul Oficial partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și un cotidian local) și desfășurarea primei ședințe.

**9.2.** În funcție de rezultatele primei ședințe de licitație organizată, respectiv dacă au fost depuse două oferte valabile și s-a adjudecat licitația, se va încheia contractul de vânzare-cumpărare cu ofertantul declarat câștigător, după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de vânzare-cumpărare.



## **CAPITOLUL 10 – AVIZE OBLIGATORII**

**10.1** Terenul in suprafata de 21.600 mp, situat in extravilanul comunei Iara, judetul Cluj, inscris in in **CF 56092 Iara cu nr. cadastral 56092**, nu se incadreaza in infrastructura sistemului de aparare nationala si nici in aria protejata a mediului inconjurator.

**10.2.** Avizele necesare realizarii obiectivului de investitii ce se va edifica pe terenul in suprafata de 21.600 mp, situat in comuna Iara, judetul Cluj, in scopul executarii lucrarilor ce vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera in scopul obtinerii autorizatiei de construire.

**10.3.** Intrucat terenul (obiectul tranzactiei) nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare a custodelui ariilor protejate. Cumpărătorul va obtine avizul de la Agentia de Protectie a Mediului Cluj. Cumpărătorul va respecta toate conditiile de mediu atat pentru faza de autorizatie a viitoarelor constructii, cat si pentru perioada derularii contractului de superficie.

## **CAPITOLUL 11 – OBLIGATIILE PARTILOR**

**11.1.** Obligatiile partilor sunt cele mentionate in caietul de sarcini, in restul componentelor documentatiei de atribuire si in modelul orientativ al contractului de vânzare-cumpărare ce contine anexa nr. 1. la prezentul.

**11.2.** Cumpărătorul are obligatia ca in termen de cel mult 30 de zile de la data semnarii contractului de vânzare-cumpărare să achite contravaloarea terenului.