



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA IARA
CONSILIUL LOCAL IARA
IARA NR. 282 JUD. CLUJ
TEL :0264-333247, FAX 0374-09342
www.primariaiara.ro

ANEXA nr. 1 la Pr HCL nr. 80/ 22.09.2026

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Iara, constând într-un spațiu în suprafață de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara, situat în loc. Iara, Clădire Poștă Iara, com. Iara, jud. Cluj, înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara la pozițiile 10 și 10.1, cu destinația de spațiu tehnic pentru amplasarea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice

Întocmit în conformitate cu art. 333 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia închirierea bunurilor proprietate publică se aprobă pe baza unui studiu de oportunitate.

1. INTRODUCERE. SCOPUL STUDIULUI

Prezentul studiu de oportunitate fundamentează necesitatea și oportunitatea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Iara, în vederea valorificării eficiente a acestuia și a atragerii de venituri suplimentare la bugetul local, cu respectarea regimului juridic al proprietății publice.

Studiul stă la baza inițierii proiectului de hotărâre a Consiliului Local al comunei Iara privind aprobarea închirierii, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, a contractului-cadru de închiriere și a formularelor aferente.

2. CADRUL LEGAL AL ÎNCHIRIERII

- a) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – art. 108 lit. c), art. 297 alin. (1) lit. b) și art. 332 – 348 (regimul închirierii bunurilor proprietate publică);
- b) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare – art. 858 – 875 (regimul proprietății publice) și art. 1.777 și urm. (contractul de locațiune);
- c) Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelilor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelilor de comunicații electronice, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 111/2011 privind comunicațiile electronice, cu modificările și completările ulterioare;
- e) Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- f) Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

g) Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013.

Potrivit art. 858 din Codul civil, dreptul de proprietate publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege. Bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile, însă pot fi date în folosință, cu titlu oneros, prin închiriere, în condițiile legii (art. 861 – 862 Cod civil, art. 332 din O.U.G. nr. 57/2019).

3. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI

Element	Descriere
Denumire bun	Clădirea Poștei Iara
Amplasament	Loc. Iara, Clădire Poștă Iara, com. Iara, jud. Cluj; acces din DC 102 (stradă asfaltată)
Regim juridic	Domeniul public al comunei Iara, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara, pozițiile 10 și 10.1
Suprafața construită a clădirii	156,00 mp (suprafață utilă 111,43 mp)
Suprafața terenului aferent	724 mp
Suprafața propusă spre închiriere	19,68 mp utili (25,38 mp construiți)
An construcție	1945
Regim de înălțime	Parter
Structura constructivă	Fundații continue din piatră; pereți din zidărie de cărămidă; șarpantă din lemn; învelitoare din țiglă ceramică; tâmplărie din lemn
Stare tehnică	Necesită renovare
Utilități existente	Energie electrică (iluminat și prize), apă-canal; încălzire cu sobe cu lemne
Sarcini	Liber de sarcini

Delimitarea exactă a spațiului propus spre închiriere rezultă din planul de amplasament și releveul anexat caietului de sarcini.

4. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA ÎNCHIRIERII

4.1. Situația actuală a spațiului

Spațiul de 19,68 mp analizat în prezentul studiu este, la data întocmirii acestuia, neutilizat de către autoritatea contractantă și nu este necesar desfășurării activității curente a Primăriei comunei Iara sau a altor instituții/servicii publice din localitate. Menținerea sa nefolosit generează costuri de întreținere minimală fără un beneficiu corespunzător pentru comunitate.

4.2. Interesul pentru destinația de spațiu tehnic pentru comunicații electronice

Dezvoltarea rețelelor de comunicații electronice (telefonie, internet, televiziune prin cablu) în mediul rural presupune amplasarea de echipamente tehnice — puncte de distribuție, rack-uri, surse de alimentare neîntreruptibilă — în locații centrale, cu acces facil și posibilitate de securizare, apropiate de rețelele existente de energie electrică și de traseele de fibră optică sau de cablu.

Clădirea Poștei Iara, prin poziționarea sa centrală în localitate, prin accesul din stradă asfaltată și prin existența utilităților de bază, întrunește condițiile tehnice necesare unei astfel de destinații, fără a necesita investiții semnificative din partea autorității contractante.

4.3. Beneficii pentru comunitate

- a) atragerea de venituri suplimentare, constante și previzibile, la bugetul local al comunei Iara, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire;
- b) facilitarea accesului locuitorilor comunei la servicii moderne de comunicații electronice (internet, telefonie, televiziune), prin sprijinirea infrastructurii operatorilor din domeniu, în acord cu obiectivele Legii nr. 159/2016;
- c) valorificarea unui spațiu altfel neutilizat, fără afectarea activităților curente desfășurate în restul clădirii;
- d) transferul integral către chiriaș a costurilor de amenajare, dotare, întreținere și exploatare a spațiului, fără cheltuieli suplimentare pentru bugetul local;
- e) menținerea în circuitul economic activ a unui bun aparținând domeniului public, cu respectarea regimului juridic al inalienabilității.

5. ANALIZA VARIANTELOR (OPȚIUNI DE VALORIFICARE A BUNULUI)

În vederea fundamentării deciziei, au fost analizate următoarele variante de valorificare a spațiului disponibil:

Varianta 1 — Menținerea spațiului neutilizat (varianta „zero”)

Constă în păstrarea situației actuale, fără a lua nicio măsură de valorificare a spațiului.

Avantaje: nu presupune demersuri administrative suplimentare.

Dezavantaje: bunul rămâne neproductiv din punct de vedere economic; costurile de întreținere minimă a clădirii continuă să fie suportate integral din bugetul local, fără o contrapartidă; se pierde oportunitatea atragerii de venituri proprii.

Concluzie: variantă inoportună din perspectiva bunei gestiuni a patrimoniului public.

Varianta 2 — Concesionarea spațiului

Concesionarea presupune transferul temporar al dreptului de exploatare a bunului către un concesionar, în schimbul unei redevențe, printr-o procedură mai complexă și cu o durată de regulă mai lungă (până la 49 de ani).

Avantaje: posibilitatea unei durate contractuale extinse.

Dezavantaje: procedura de concesionare este mai greoaie și mai costisitoare administrativ decât închirierea, fiind disproporționată în raport cu suprafața redusă (19,68 mp) și cu valoarea economică a bunului; concesionarea este, în general, adecvată unor investiții ample din partea concesionarului, care nu se justifică pentru un simplu spațiu tehnic.

Concluzie: variantă disproporționată în raport cu obiectul și valoarea bunului.

Varianta 3 — Darea în administrare/folosință gratuită unei instituții publice

Această variantă presupune atribuirea spațiului unei instituții sau autorități publice, fără plata unei chirii.

Avantaje: simplitate administrativă.

Dezavantaje: nu generează venituri la bugetul local; nu există, la momentul întocmirii studiului, o solicitare din partea unei instituții publice pentru acest spațiu, iar destinația de spațiu tehnic pentru comunicații electronice este specifică operatorilor economici din domeniu, nu autorităților publice.

Concluzie: variantă inaplicabilă, în absența unui beneficiar instituțional și a interesului public direct.

Varianta 4 — Închirierea prin licitație publică (varianta propusă)

Închirierea prin licitație publică, în condițiile art. 332 – 348 din O.U.G. nr. 57/2019, permite valorificarea eficientă și transparentă a bunului, cu respectarea principiilor liberei concurențe, egalității de tratament și nediscriminării între potențialii ofertanți.

Avantaje: procedură simplă și rapidă în raport cu concesionarea; generează venituri certe și periodic actualizate la bugetul local; permite stabilirea unei durate adecvate (5 ani, cu posibilitate de prelungire), corelată cu ciclul investițional specific echipamentelor de comunicații electronice; asigură transparența și tratamentul nediscriminatoriu prin organizarea licitației publice; transferă integral chiriei costurile de întreținere și dotare a spațiului; permite proprietarului să recupereze bunul la încetarea contractului, cu redobândirea disponibilității acestuia pentru comunitate.

Dezavantaje: presupune organizarea unei proceduri de licitație, cu termenele aferente de publicitate și de soluționare a eventualelor contestații.

Concluzie: dintre variantele analizate, închirierea prin licitație publică este varianta optimă, fiind proporțională cu suprafața și valoarea bunului, generatoare de venituri la bugetul local și adecvată destinației de spațiu tehnic pentru comunicații electronice.

5.1. Tabel comparativ sintetic

Criteriu	V1 – Neutilizare	V2 – Concesionare	V3 – Folosință gratuită	V4 – Închiriere (propusă)
Venituri la buget	Nu	Da (redevență)	Nu	Da (chirie)
Complexitate procedurală	Minimă	Ridicată	Redusă	Medie
Proportionalitate cu obiectul	N/A	Scăzută	Scăzută (fără beneficiar)	Ridicată
Recuperabilitate bun la final	N/A	Da, termen lung	Incertaină	Da, termen 5 ani
Transparență/concurență	N/A	Da	Nu	Da

6. FUNDAMENTAREA ECONOMICĂ A CHIRIEI

Nivelul chiriei minime (prețul de pornire al licitației) a fost stabilit pe baza Raportului de evaluare nr. 20 din 14.08.2026, întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Săplăcan Luminița Eugenia, legitimația nr. 12519/2026, prin metoda capitalizării venitului aplicată invers pornind de la valoarea de piață a imobilului, determinată prin abordarea prin piață (comparații directe).

Indicator	Valoare
Valoarea de piață recomandată a chiriei	60,00 euro/lună (314,62 lei/lună)
Preț de pornire licitație	3,05 euro/mp/lună, fără T.V.A.

Curs de schimb utilizat (BNR, data evaluării)	5,2436 lei/euro
Venit anual estimat (la prețul de pornire)	aprox. 720 euro/an (3.774 lei/an)

Recomandare: întrucât raportul de evaluare a fost întocmit prin raportare la comparabile generale (terenuri și locuințe din zonă), în lipsa unor tranzacții comparabile privind închirierea de spații tehnice pentru echipamente de comunicații electronice, se recomandă solicitarea către evaluator a unei note de fundamentare suplimentare care să analizeze distinct piața specifică a acestui tip de spații, având în vedere că, pentru operatorii de telecomunicații, valoarea de amplasament (poziția centrală, accesul la utilități, posibilitatea de securizare) poate justifica un nivel al chiriei diferit de cel al unui spațiu cu destinație rezidențială sau comercială obișnuită.

Chiria finală va rezulta din procedura concurențială de licitație publică, prețul de pornire reprezentând un nivel minim, iar criteriul de atribuire fiind cel mai mare preț ofertat.

7. DURATA ÎNCHIRIERII

Se propune o durată a contractului de închiriere de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, pe o perioadă de cel mult jumătate din durata inițială (maximum 2 ani și 6 luni), cu acordul părților și cu aprobarea Consiliului Local al comunei Iara.

Această durată este justificată de necesitatea amortizării investiției realizate de chiriaș în echipamente de comunicații electronice, precum și de practica uzuală a contractelor de această natură din domeniul infrastructurii de telecomunicații, oferind totodată autorității contractante posibilitatea de a reevalua periodic oportunitatea menținerii destinației și nivelul chiriei.

8. RISCURI IDENTIFICATE ȘI MĂSURI DE ATENUARE

Risc identificat	Măsură de atenuare propusă
Neplata chiriei sau a utilităților de către chiriaș	Constituirea garanției de bună execuție (2 chirii lunare); penalități de întârziere; posibilitatea rezilierii de plin drept (pact comisoriu expres)
Deteriorarea construcției prin lucrări neautorizate de amenajare	Interdicția executării de lucrări fără acordul scris prealabil al proprietarului; obligația chiriașului de a nu afecta structura de rezistență
Schimbarea destinației spațiului de către chiriaș	Interdicție expresă în caietul de sarcini și în contract, cu sancțiunea rezilierii
Depunerea unui număr insuficient de oferte valabile	Publicitate adecvată a anunțului de licitație; posibilitatea reluării procedurii, cu acceptarea unei singure oferte valabile la a doua licitație, dacă prețul este cel puțin egal cu prețul de pornire
Contestarea procedurii sau a nivelului chiriei minime	Constituirea comisiei de soluționare a contestațiilor; documentarea temeinică a prezentului studiu de oportunitate și a raportului de evaluare

9. CONCLUZII ȘI PROPUNERE

Din analiza efectuată rezultă că:

- a) spațiul de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara este disponibil, liber de sarcini și neafectat unei alte destinații, fiind susceptibil de valorificare economică;
- b) destinația de spațiu tehnic pentru echipamente de comunicații electronice este adecvată caracteristicilor tehnice ale spațiului (amplasare centrală, acces, utilități existente);
- c) dintre variantele analizate, închirierea prin licitație publică reprezintă soluția optimă, proporțională cu obiectul și valoarea bunului, generatoare de venituri certe la bugetul local și conformă principiilor transparenței și liberei concurențe;
- d) durata propusă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, și prețul de pornire de 3,05 euro/mp/lună sunt fundamentate pe raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., sub rezerva completării acestuia cu o analiză specifică destinației de spațiu tehnic pentru telecomunicații.

Primar ,

Popa Ioan Dorin

Avizat pentru legalitate,
Secretar general al comunei,
Drăghiciu Petruța-Mariana