

Anexa nr. 1 la HCL nr. 2 din 27.03.2025



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea unor suprafețe de teren din extravilan
aflate în domeniul public și privat al
comunei Iablanita, jud. Caraș-Severin,
după cum urmează:

ADRESĂ	SUPRAFAȚĂ	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NC/CF
loc. Iablanita, jud. Caraș-Severin	30.000,00 mp	neproductiv	31937
loc. Iablanita, jud. Caraș-Severin	10.000,00 mp	neproductiv	32048
loc. Iablanita, jud. Caraș-Severin	338.202,00 mp	neproductiv	32049
loc. Globu Craiovei, jud. Caraș-Severin	4.010,00 mp	neproductiv	31615
loc. Globu Craiovei, jud. Caraș-Severin	19.340,00 mp	neproductiv	31614
loc. Iablanita, jud. Caraș-Severin	9.524,00 mp	neproductiv	31612
loc. Iablanita, jud. Caraș-Severin	29.304,00 mp	neproductiv	31928

Cadru legal:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

1. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA TERENURILOR PROPUSE SPRE ÎNCHIRIERE

Imobilele propuse spre închiriere au o suprafață totală de 440.380,00 mp, și sunt reprezentate de 7 loturi de teren situate în extravilan, aflate în domeniul public și privat al comunei Iablanța, jud. Caraș-Severin, identificate în continuare:

ADRESĂ	SUPRAFAȚĂ	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NC/CF
loc. Iablanța, jud. Caraș-Severin	30.000,00 mp	neproductiv	31937
loc. Iablanța, jud. Caraș-Severin	10.000,00 mp	neproductiv	32048
loc. Iablanța, jud. Caraș-Severin	338.202,00 mp	neproductiv	32049
loc. Globu Craiovei, jud. Caraș-Severin	4.010,00 mp	neproductiv	31615
loc. Globu Craiovei, jud. Caraș-Severin	19.340,00 mp	neproductiv	31614
loc. Iablanța, jud. Caraș-Severin	9.524,00 mp	neproductiv	31612
loc. Iablanța, jud. Caraș-Severin	29.304,00 mp	neproductiv	31928

- **Stare actuală:** în prezent loturile de teren sunt neutilizate, fără amenajări specifice, acoperite de vegetație, fără aducerea unor beneficii economice;
- **Situația juridică:** dreptul de proprietate al bunului aparține comunei Iablanța, jud. Caraș-Severin, acestea fiind atestate la domeniul public și privat al UAT Iablanța.

Aceste terenuri nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman în perioada 6 martie 1945 —22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu.

➤ **Zona de amplasare:**

Extravilan localitatea Iablanita



Extravilan localitatea Globu Craiovei



2. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA ÎNCHIRIERII

Conform art. 129 alin (4), lit. f) din OUG 57/2019 - privind Codul Administrativ actualizat, Consiliul Local „asigură un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală”.

Argumentare pentru componentele economice și financiare:

- Obținerea de venituri pentru bugetul local, prin încasarea chiriei, impozitelor, a taxelor pentru diverse autorizații, taxe aferente activităților ce se vor desfășura, etc.;
- Scutirea bugetului local de cheltuieli pentru întreținerea unor bunuri care nu sunt de utilitate publică și/sau nu vin în sprijinul unor activități organizate prin grija Consiliului Local;
- Realizarea unor proiecte de investiții cu caracter local;
- Atragerea de fonduri private pentru dezvoltarea amplasamentelor;

Argumentare pentru componentele sociale :

- Încurajarea inițiativelor private;
- Crearea unor locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de exploatare a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente;
- Promovarea imaginii zonei și implicit a comunei;
- Creșterea atractivității pentru zona de amplasare a proprietății;
- Ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Argumentare pentru componentele de mediu:

- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea - evitarea poluării amplasamentului și a apelor curgătoare precum și a apelor subterane cu efecte asupra sănătății populației din zona de amplasare;

- Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare, în zona de amplasare;

3. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Chiria minimă de pornire a licitației a fost determinată pornind de la raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în conformitate cu Standardele de Evaluare în vigoare la data evaluării, însușit și aprobat de către Consiliul Local al comunei Iablanțița, jud. Caraș-Severin.

Chiria minimă de pornire a licitației publice în vederea închirierii este de:

SUPRAFAȚĂ	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NC/CF	VALOARE CHIRIE LUNARĂ	VALOARE CHIRIE ANUALĂ
30.000,00 mp	neproductiv	31937	558 RON/lună	6.694 RON/an
10.000,00 mp	neproductiv	32048	207 RON/lună	2.484 RON/an
338.202,00 mp	neproductiv	32049	4.445 RON/lună	53.346 RON/an
4.010,00 mp	neproductiv	31615	83 RON/lună	1.001 RON/an
19.340,00 mp	neproductiv	31614	382 RON/lună	4.589 RON/an
9.524,00 mp	neproductiv	31612	198 RON/lună	2.381 RON/an
29.304,00 mp	neproductiv	31928	546 RON/lună	6.556 RON/an

- Prețul adjudecat prin licitație se actualizează cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, anual, începând cu al doilea an calendaristic de la semnarea contractului de închiriere;
- Suma obținută din închiriere se face venit la bugetul local;
- Termenele și condițiile de plată vor fi stabilite prin Caietul de sarcini;
- Chiria se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire.

4. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Atribuirea contractului de închiriere se va efectua prin procedura de licitație publică deschisă cu depunerea ofertelor în plic închis, organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ actualizat.

La licitație pot participa toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin documentația de atribuire, aprobată prin hotărâre de Consiliul Local al comunei Iablanița, jud. Caraș-Severin.

S-a optat pentru o astfel de procedura pentru a se asigura transparența activității și pentru respectarea principiului egalității de șanse privind accesul tuturor celor interesați, respectiv pentru asigurarea accesului unui număr cât mai mare de ofertanți și pentru obținerea unei chirii cât mai reale.

Alegerea procedurii de licitație publică deschisă cu oferte în plic închis se justifică totodată și prin principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere în conformitate cu art. 345 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, actualizat, întrucât creează un mediu concurențial mai mare și elimină posibilele interpretări de subiectivism în preselecția candidaților;

5. DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII

Având în vedere localizarea amplasamentelor, starea accesului la amplasamente, volumul investițiilor pentru modernizarea acestora, de timpul necesar a lucrărilor de investiție, durata estimată închirierii este de 10 ani, de la data semnării contractului de închiriere.

6. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

- **Publicare anunț licitație:** cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;
- **Data desfășurare licitație:** maxim 30 zile lucrătoare de la publicarea anunțului privind închirierea bunului;
- **Publicarea anunțului de atribuire a contractului de închiriere:** cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire;

- **Încheiere contractului de închiriere:** Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării amintite anterior;
- **Notarea în Carte funciară a dreptului de închiriere:** maxim 30 zile lucrătoare de la semnarea contractului de către chiriaș.

7. AVIZE

Terenurile închiriable nu sunt încadrate în infrastructura Sistemului Național de Apărare și nu sunt situate în interiorul vreunei arii natural protejate, așadar, nu este necesară obținerea de avize speciale.