ROMÂNIA
JUDEŢUL BISTRIŢA- NĂSĂUD
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
PRUNDU BÂRGĂULUI

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 80 /04.11.2026

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a unui imobil teren înscris în domeniul privat al UAT Comuna Prundu Bârgăului, situat în localitatea Piatra Fântânele ,comuna Tiha Bârgăului ,înscris în CF 28503,nr. cad. 28503, în suprafaţă de 3381 mp,teren neproductiv

Consiliul Local al comunei Prundu Bârgăului, întrunit în sedinţa ordinara, în prezenta a ..... consilieri locali.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. ____ din _____.2026 al Primarului comunei Prundu Bârgăului prin care se prezintă şi motivează proiectul de hotărâre

- raportul nr. _____ din ____.2026 al administratorului comunei prin care se solicită aprobarea studiului de oprtunitate şi demararea procedurii concesionării imobilului teren înscris în CF 28503 ;

- studiul de oportunitate întocmit de Cosma Ana Cristina-inspector superior in cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Prundu Bârgăului si ,înregistrat sub nr._____2026 .

-extras CF 28503 -Tiha Bârgăului

- adersele nr. 3563/08.05.2026 şi nr. 5974/14.08.2026 a Asociaţiei Tăşuleasa Social,prin care s-au inaintat propunerea de concesionarea terenului înscris în CF 28503,nr. cad. 28503, în suprafaţă de 3381 mp,teren neproductiv ,înscris în domeniul privat al comunei Prundu Bârgăului ;

- avizul _____ înregistrat sub nr. _____/2026 al comisiei buget finanţe ;

- avizul _____ înregistrat sub nr._____/2026 al comisiei pentru administraţie publică , juridică şi amenajarea teritoriului ;

- avizul _____ înregistrat sub nr . _____ /2026 al comisiei pentru învăţământ, cultură şi sport;

În conformitate cu :

- prevederile art.308-309 şi art.362 alin(1) şi alin (3)din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ ,cu modificările şi completările ulterioare .
- prevederile art555-566 şi art.871-873 din Legea nr. 287/2009 din 17 iulie 2009 privind Codul civil, cu modificările şi completările ulterioare

În temeiul prevederilor art.129 alin (2) lit .c si alin (6) lit. b şi art. 139 alin. (3) lit .g din Ordonanta urgenta 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂŞTE

Art. 1 Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a unui imobil teren înscris în domeniul privat al UAT Comuna Prundu Bârgăului, situat în localitatea Piatra Fântânele ,comuna Tiha Bârgăului ,înscris în CF 28503,nr. cad. 28503, în suprafaţă de 3381 mp,teren neproductiv ,conform **Anexei** , care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.2 . Se aprobă demararea procedurilor administrative de realizare a documentațiilor pentru concesionarea prin licitație publică a unui imobil teren înscris în domeniul privat al UAT Comuna Prundu Bârgăului, situat în localitatea Piatra Fântânele ,comuna Tiha Bârgăului ,înscris în CF 28503,nr. cad. 28503, în suprafață de 3381 mp și supunerii acestora spre aprobare Consiliului local al comunei Prundu Bârgăului .

Art. 3 Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se încredinteaza primarul Comunei Prundu Bârgăului prin administratorul comunei și serviciu financiar –contabil .

Art. 4. Prezenta hotarare a consiliului local s-a adoptat cu ..... voturi, de catre cei ..... consilieri locali prezenti in sedinta, din totalul de 15 consilieri locali care compun Consiliul local .

Art.5. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica si se comunica cu:

- Primarul comunei Prundu Bârgăului,
- Administratorului comunei Prundu Bârgăului
- Doamna Cosma Ana-Cristina-serviciu financiar-contabil;
- Doamna Bozga Geogeta Lenuta - responsabil achiziții
- Institutia Prefectului jud. Bistrita- Nasaud.

PROIECT DE HOTĂRÂRE INIȚIAT DE CĂTRE PRIMAR
CRIȘAN DORU –TOADER

AVIZ DE LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
PINTILIE ANGELA

Nr_____
Din____2026

ROMÂNIA

JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD

COMUNA PRUNDU BÂRGĂULUI

CONSILIUL LOCAL

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică, pe o perioadă de 25 de ani, a terenului în suprafață totală de 3.381 mp, identificat în CF nr. 28503, situat în localitatea Piatra Fântânele, județul Bistrița-Năsăud

OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are ca obiect fundamentarea oportunității concesionării unui teren aflat în proprietatea privată a Comunei Prundu Bârgăului, prin descrierea bunului, prezentarea motivelor de ordin economic, financiar, social și de mediu, stabilirea reperelor privind redevența, durata concesiunii, investițiile ce pot fi realizate și etapele procedurii de atribuire.

Studiul este întocmit pe baza raportului de evaluare nr. 73E-26-3 din 21.10.2026, elaborat de SC GRAND-CORA SRL, membru corporativ ANEVAR.

A. OBIECTUL CONCESIUNII ȘI DESCRIEREA BUNULUI

Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul în suprafață totală de 3.381 mp, identificat prin CF nr. 28503, Top/Cad 28503, compus potrivit raportului de evaluare din 1.877 mp teren intravilan și 1.504 mp teren extravilan, situat în UAT Tiha Bârgăului, localitatea Piatra Fântânele, județul Bistrița-Năsăud.

Terenul este înscris în proprietatea privată a Comunei Prundu Bârgăului. Categoria de folosință menționată în raportul de evaluare este „neproductiv", iar destinația actuală este apreciată ca nerezidențială. Terenul este liber de construcții și este descris ca având formă neregulată și suprafață relativ plană.

Amplasamentul are deschidere și acces din drumul comunal DC 5A, descris în raport ca drum asfaltat. Vecinătățile imediate sunt reprezentate în principal de terenuri libere și terenuri agricole, respectiv parcele cu destinație nerezidențială.

În ceea ce privește utilitățile, raportul de evaluare menționează existența în zonă, la distanțe care nu au putut fi apreciate, a rețelelor de energie electrică, apă și canalizare. Rețeaua de gaz nu există. Raportul precizează că evaluatorul nu a avut documente privind amplasarea exactă, calitatea sau capacitatea utilităților.

Extrasul de carte funciară avut în vedere de evaluator nu indică sarcini înscrise. Identificarea și descrierea bunului se bazează pe documentele puse la dispoziție evaluatorului și pe inspecția efectuată la 19.10.2026.

Destinația concretă a terenului și tipurile de investiții admise vor fi stabilite prin documentația de atribuire și contract, cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile. Studiul nu presupune, prin el însuși, aprobarea unei anumite funcțiuni sau acordarea dreptului de construire.

B. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ CONCESIONAREA

1. Motivația economică

Concesionarea permite valorificarea eficientă a unui bun imobil din domeniul privat al comunei, fără înstrăinarea dreptului de proprietate. Prin atribuirea terenului către un operator interesat, se creează cadrul pentru realizarea unor investiții și pentru utilizarea economică a unei suprafețe care, potrivit raportului de evaluare, are în prezent categoria de folosință „neproductiv".

Concesiunea pe termen de 25 de ani oferă un orizont contractual care poate facilita planificarea și amortizarea investițiilor realizate de concesionar, în măsura în care acestea sunt compatibile cu regimul urbanistic și cu condițiile impuse prin contract.

2. Motivația financiară

Concesionarea poate genera venituri periodice și predictibile la bugetul local, sub forma redevenței, păstrând în patrimoniul comunei dreptul de proprietate asupra terenului. Cheltuielile curente de amenajare, întreținere, exploatare și utilizare a terenului, precum și costurile investițiilor asumate, vor reveni concesionarului, potrivit contractului și legislației aplicabile.

Concesionarul va suporta obligațiile fiscale aferente folosinței terenului, în condițiile legii, precum și costurile obținerii avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare proiectului.

3. Motivația socială

Utilizarea economică a terenului poate contribui la stimularea inițiativei private, la crearea unor oportunități de ocupare și la diversificarea activităților economice din zonă. Beneficiile concrete depind de proiectul propus de ofertant și de respectarea condițiilor stabilite de autoritatea locală.

4. Motivația de mediu

Concesionarul va avea obligația să respecte legislația de mediu și condițiile impuse prin actele de reglementare aplicabile activității desfășurate. Amenajările și exploatarea terenului vor trebui realizate astfel încât să fie prevenite poluarea solului și a apelor, depozitarea necontrolată a deșeurilor și orice efecte negative asupra vecinătăților. La încetarea concesiunii, terenul va fi predat în condițiile stabilite prin contract.

C. VALOAREA TERENULUI ȘI NIVELUL REDEVENȚEI

Conform raportului de evaluare nr. 73E-26-3/21.10.2026, valoarea de piață a terenului în suprafață de 3.381 mp este de 14.100 euro, echivalentul a 75.100 lei, fără TVA. Raportul indică, de asemenea, o valoare minima a concesiunii de 100 euro/lună.

Având în vedere reperul lunar indicat de evaluator, redevența orientativă rezultă la 1.200 euro/an. La cursul valutar utilizat în raportul de evaluare, respectiv 1 euro = 5,3297 lei la data de 21.10.2026, echivalentul aritmetic este de 533 lei/lună, respectiv 6.396 lei/an.

Pentru durata propusă de 25 de ani, valoarea nominală rezultată prin menținerea constantă a reperului de 100 euro/lună ar fi de 30.000 euro pentru întreaga perioadă. Această valoare este o proiecție aritmetică, nu o valoare actualizată și nu înlocuiește stabilirea redevenței prin documentația de atribuire.

Se propune ca redevența minimă de pornire a licitației să fie fundamentată pornind de la reperul de 533 leo/lună indicat în raportul de evaluare, cu exprimarea și plata în lei potrivit condițiilor ce vor fi aprobate de Consiliul Local. Nivelul final, mecanismul de actualizare/indexare, termenele și modalitatea de plată vor fi precizate în caietul de sarcini și în contract.

Redevența ofertată în cadrul licitației nu va putea fi mai mică decât nivelul minim aprobat de Consiliul Local..

D. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Se propune atribuirea concesiunii prin licitație publică, în condițiile legislației aplicabile bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale și ale hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesionării.

Procedura va fi organizată de concedent pe baza caietului de sarcini și a documentației de atribuire, care vor cuprinde cel puțin identificarea bunului, destinațiile și condițiile de utilizare, durata, redevența minimă, criteriile de atribuire, obligațiile investiționale, garanțiile, condițiile de plată, cazurile de încetare și regimul bunurilor realizate de concesionar.

E. DURATA ESTIMATIVĂ A CONCESIUNII

Durata propusă a concesiunii este de 25 (douăzeci și cinci) de ani, calculată de la data prevăzută în contract. Durata este avută în vedere pentru a oferi concesionarului un interval contractual adecvat utilizării terenului și realizării investițiilor pe care le va propune și asuma.

Prelungirea, dacă va fi permisă, nu operează automat și se va putea realiza numai în condițiile legii, cu aprobările necesare și prin act adițional încheiat înainte de expirarea contractului. Condițiile concrete privind investițiile, termenele de realizare și sancțiunile pentru nerespectarea acestora vor fi stabilite în documentația de atribuire.

F. INVESTIȚIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA OBIECTIVULUI

Investițiile vor fi propuse de ofertant în raport cu destinația admisă și cu posibilitățile tehnice și urbanistice ale amplasamentului. Raportul de evaluare nu identifică un proiect concret de dezvoltare și nu confirmă existența unor autorizații sau a unui certificat de urbanism pentru o anumită investiție.

Realizarea oricăror construcții, amenajări sau lucrări se va putea face numai după obținerea certificatului de urbanism, a avizelor și acordurilor solicitate prin acesta și a autorizației de construire, după caz, în condițiile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale celorlalte acte normative aplicabile.

Obținerea documentațiilor, avizelor, acordurilor, autorizațiilor și asigurarea utilităților necesare proiectului revin concesionarului, pe cheltuiala sa. Concesionarul va suporta lucrările de amenajare și racordare, fără a putea solicita concedentului rambursarea acestora.

Amplasarea investițiilor, organizarea accesului auto și pietonal, parcarea și circulația în incintă vor fi proiectate astfel încât să nu fie afectată siguranța circulației pe drumul comunal DC 5A și să fie respectate condițiile impuse de administratorul drumului și de autoritățile competente.

La finalul concesiunii, regimul construcțiilor și amenajărilor realizate de concesionar, inclusiv obligația de predare, desființare sau transfer, după caz, va fi stabilit expres în contract, cu respectarea legislației aplicabile.

G. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

După aprobarea prezentului studiu de oportunitate de către Consiliul Local, concedentul va întocmi și aproba documentația de atribuire, va publica anunțul de licitație și va derula procedura în termenele și cu respectarea etapelor prevăzute de legislația aplicabilă.

Calendarul concret va fi stabilit prin documentația de atribuire.. Studiul va sta la baza hotărârii Consiliului Local privind aprobarea concesiunii și a documentației aferente.

H. ALTE CLAUZE ȘI OBLIGAȚII PRINCIPALE

- Terenul va fi folosit exclusiv potrivit destinației și condițiilor stabilite prin contract și documentația de atribuire.
- Subconcesionarea și transmiterea folosinței către terți vor fi interzise, cu excepția situațiilor permise expres de lege și aprobate în prealabil de concedent.
- Concesionarul va achita redevența la termenele stabilite, va suporta cheltuielile de exploatare și întreținere și va respecta obligațiile fiscale legale.
- Concesionarul nu va putea începe lucrări fără obținerea tuturor avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare.
- Concesionarul va permite verificarea modului de utilizare a terenului de către reprezentanții concedentului, în condițiile contractului.
- Contractul va reglementa garanția de bună execuție, termenele de realizare a investițiilor, penalitățile, răspunderea pentru prejudicii, încetarea și predarea terenului.

- Orice modificare a destinației, a proiectului sau a condițiilor esențiale de exploatare va necesita acordul concedentului și respectarea prevederilor legale.

I. PRECIZĂRI PRIVIND DOCUMENTELE ȘI VERIFICĂRILE PREALABILE

Raportul de evaluare identifică imobilul ca fiind situat în UAT Tiha Bârgăului, localitatea Piatra Fântânele, în timp ce proprietarul este indicat ca fiind Comuna Prundu Bârgăului – domeniul privat. Înainte de inițierea licitației, compartimentele de specialitate vor verifica concordanța dintre unitatea administrativ-teritorială în care este situat terenul, titularul dreptului de proprietate, actul de dobândire, extrasul de carte funciară actualizat și competența autorității care aprobă și semnează concesiunea.

Orice neconcordanță constatată în documentele de proprietate, cadastru sau urbanism va fi clarificată înainte de aprobarea documentației de atribuire, fără a se prezuma prin prezentul studiu informații care nu rezultă din raportul de evaluare.

Întocmit,
Cosma Cristina

Notă: Prezentul document este un proiect de studiu de oportunitate întocmit pe baza raportului de evaluare nr. 73E-26-3/21.10.2026 și a studiului-model furnizat. Se supune verificării compartimentelor juridic, cadastru/urbanism și financiar-contabil și aprobării Consiliului Local. Nivelul redevenței și toate condițiile concesiunii devin opozabile numai după aprobarea și includerea lor în documentația de atribuire și contract.