

# STUDIU DE OPORTUNITATE

*privind vanzarea imobilului Camera cu teren  
aforent, situat în Comuna Dobroesti, sat Dobroești  
Strada Soldat Iancu Petre, nr. 40, Judetul Ilfov*

februarie 2023

PRIMĂRIA  
COMUNEI  
DOBROEȘTI  
JUDEȚ ILFOV



## Borderou

Notiuni generale .....	2
1.Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie vandut .....	2
2.Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea vanzarii .....	3
3.Nivelul minim al pretului de vanzare .....	4
4.Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de vanzare de bunuri proprietate publica si justificarea alegerii procedurii .....	5
5. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vanzare .....	5
6. Avize obligatorii .....	5

**Prezentul studiu de oportunitate este realizat în conformitate cu prevederile legale:**

- Studiul de oportunitate a fost întocmit în baza prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, și cuprinde elemente care fundamentează și justifică necesitatea vanzării, modalitatea înfăptuirii acesteia;

Page | 1

- Art.87 alin (5) din Codul administrativ precizează ca " Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.", art. 96 alin. (1) „Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu.” alin (3) "Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii." iar art.129 atribuțiile consiliului local alin. (2) lit. b, c, d.

- Art.193 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil la alineatul ( 1) prevede "Persoana juridică participă în nume propriu la circuitul civil și răspunde pentru obligațiile asumate cu bunurile proprii, afara de cazul în care prin lege s-ar dispune altfel."

-Prevederile art. 553 (1) și (4) din Legea Nr. 287/2009 din 17 iulie 2009 republicată privind Codul civil- proprietatea privată

– (1) 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.

– (4) Bunurile obiect ale proprietății private, indiferent de titular, sunt și rămân în circuitul civil, dacă prin lege nu se dispune altfel. Ele pot fi înstrăinate, pot face obiectul unei urmăriri silite și pot fi dobândite prin orice mod prevăzut de lege.

- Prevederile art.129 alin.(1) și alin.(14) din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, care precizează:

– art.129 alin.(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

– alin(14) Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege .

## Notiuni generale

Imobilul propus spre vanzare prin prezentul studiu de oportunitate, este o camera si teren aferent, apartinand patrimoniului UAT Dobroesti, respectiv in domeniul public publicat in Monitorul Oficial al Romaniei - Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Dobroesti, Anexa nr. 19 insusit de Consiliul Local prin hotararea nr. 16 din 23.08.1999, la pozitia 11- Teren aferent cladirii si la pozitia 12- Cladire str. Soldat Iancu Petre, nr. 40. Page | 2

### 1.Descrierea si identificarea bunului propus a fi vandut

#### Descrierea imobilului propus spre vanzare

Proprietatea in cauza este situata in partea centrala a comunei Dobroesti pe strada Soldat Iancu Petre, in zona centrala a comunei, respectiv in vatra satului.

Zona este incadrata de arealul format de strazile: Nord-Vest-Strada Progresului, Est-Strada Vasile Alecsandri, Sud-Strada Aleea Lacului.

Conform actelor de proprietate, imobilul este compus din:

- teren in suprafata de 38mp
- constructie parter avand o suprafata construita (masurata) la sol (Sc) de 17 mp si o suprafata construita desfasurata (Scd) de 17 mp. Suprafata din acte este de 24.15 mp.

Camera subiect nu are iesire in exterior, aceasta fiind parte dintr-un imobil tip casa, parter. Accesul in aceasta camera se face prin interiorul cladirii principale, aceasta fiind singura cale de acces. Terenul pe care este amplasata camera are iesire la drum public printr-un front de 3.51 ml.

#### Utilitati/ Instalatii de care dispune imobilul:

##### Instalatiile de care dispune camera subiect:

Instalatiile electrice sunt realizate si conectate la reseaua publica, fara contorizare individuala.

Instalatiile de apa: nu exista in camera propriuzis. Sunt prezente exclusiv in restul imobilului

Instalatiile de canalizare: nu exista in camera propriuzis. Sunt prezente exclusiv in restul imobilului

Instalatiile de incalzire: nu exista in camera propriuzis. Sunt prezente exclusiv in restul imobilului

## Elemente juridice

### Denumirea și categoria din care imobilul face parte:

Imobilul descris mai sus este în proprietatea UAT Dobroesti.

### Elemente tehnice:

- imobilul are destinația de camera de locuit în suprafață de 17,00 mp -compus dintr-o cameră
- fundații continue de beton armat
- structura pe zidatie portanta cu zidărie de cărămidă
- acoperiș pe sarpanta de lemn cu invelitoare de tabla
- finisaje : -zugrăveli interioare lavabile, pardoseli cu parchet melaminat, ferestre pvc cu geamuri termopan si usa de lemn cu vitralii interioara.

### Date și condiții urbanistice:

- Este în zona centrului vechi al comunei
- Clădirea –camera subiect si restul casei a fost construita în anii 1980. Fiind veche au fost necesare multe consolidări si amenajari, care au fost efectuate de catre chiriasi, nu de catre proprietar.
- Este nivel parter, între case de locuit, pe o artera de circulație cu 2 sensuri, fara parcare publică în zonă

### Persoana juridică care administrează Imobilul:

La data prezentului studiu de oportunitate imobilul este în proprietatea/administrarea UAT Dobroesti si în folosinta unor persoane fizice, care detin în proprietate si administrare restul casei din care camera face parte, cu teren aferent.

### Titlul juridic în baza căruia este deținut imobilul subiect:

Monitorul Oficial al Romaniei - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Dobroesti, Anexa nr. 19 insusit de Consiliul Local prin hotararea nr. 16 din 23.08.1999, la pozitia 11- Teren aferent cladirii si la pozitia 12- Cladire str. Soldat Iancu Petre, nr. 40.  
Bunul imobil ce face obiectul nu este afectat de notificări formulate și depuse în baza Legii nr. 10/2001.

### Sarcini de care sunt grevate terenurile subiect:

Prezentul studiu s-a fundamentat în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.

## **2.Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea vanzarii**

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială, de mediu și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei. Consiliul local

hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea, achiziționarea sau vânzarea bunurilor proprietate publică a comunei. Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al Comunei Dobroesti.

Vânzarea imobilului, aflat în proprietatea UAT Dobroesti, constituie prin valoarea de tranzacție, o sursă sigură și garantată de venituri la bugetul local, sursă importantă, în previzionarea pe termen lung, în planificarea veniturilor.

Page | 4

Primăria Comunei Dobroesti în calitate de proprietar al bunului, urmărește obținerea de venituri la bugetul local, precum și creșterea potențialului zonei din punct de vedere al dotărilor economico-sociale și atragerea de capitaluri private.

De la data intrării în patrimoniul UAT Dobroesti nu s-a intervenit asupra imobilului subiect cu lucrări de exploatare care să ajute la menținerea cerințelor de rezistență, stabilitate și siguranță în exploatare impuse de Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, deoarece Consiliul Local nu a avut fonduri alocate în acest scop.

Având în vedere amplasamentul camerei subiect, respectiv faptul că aceasta are pereți, fundații și acoperiș comun cu un alt imobil aflat în proprietatea unor persoane fizice, practic fiind parte integrantă din clădirea acestora, schimbarea destinației acestei camere este relativ dificil de îndeplinit. Orice altă destinație ar putea fi prevăzută de către Consiliul Local pentru acest spațiu, ar necesita cheltuieli mari de investiție pentru crearea accesului, asigurarea utilitatilor și a normelor sanitare. Suprafețele foarte limitate, respectiv 17 mp de construcție și 38 mp de teren, restricționează foarte mult scopul schimbării de destinație. Totodată, durata de amortizare a investițiilor în raport cu posibilele venituri realizate prin închirierea/concesionarea acestui bun imobil este mare și astfel nu este oportună realizarea unor investiții.

În acest context, având în vedere cele de mai sus, și faptul că a fost depusă la Primăria Dobroesti, intenția scrisă de achiziționare a acestui imobil încă din 2006, actualizată în 2022, se consideră oportună vânzarea camerei și a terenului aferent, subiect, în acest mod degrevând UAT Dobroesti de sarcina administrării acesteia.

Sub aspect general, în sarcina cumparatorului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu. Cumparatorul este obligat să respecte prevederile OUG nr. 195/ 2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

### 3.Nivelul minim al pretului de vanzare

În vederea stabilirii pretului de vânzare, au fost analizate și evaluate:

- starea actuală a imobilului;
- calitatea și potențialul economic al zonei;
- accesul în zonă și în imobil;

Potrivit Raportului de evaluare privind estimarea valorii de piață a camerei cu teren aferent situată în str. Iancu Petre, nr. 40, Comuna Dobroesti, nr. TH-209.1 din 03.08.2022, întocmit de evaluator autorizat EPI ANEVAR, valoarea de piață a imobilului subiect este de **43.700 ron**.

#### 4. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de vanzare de bunuri proprietate publica si justificarea alegerii procedurii

Forma de vanzare se va realiza in conformitate cu OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Avand in vedere faptul ca imobilul la data prezentei se afla in domeniul public al Comunei Dobroesti, ca prim pas spre vanzarea acestuia, se va face trecerea imobilului in domeniul privat al Comunei Dobroesti, spre a putea fi respectat Codul Administrativ in vigoare.

Page | 5

Procedura de vânzare propusă este **directă, prin analogie** fiind îndeplinite condițiile prevederile art. 364, alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ: *Prin exceptie de la prevederile art. 363 alin. (1), in cazul "vânzării unui teren aflat în proprietatea privată statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz".* Analogia la buna credința a actualului utilizator este data de faptul ca imobilul din strada Iancu Petre a fost construit integral in forma in care exista astazi si nu au fost efectuate extinderi pe terenul din patrimoniul UAT Dobroesti de la publicarea dreptului de proprietate in Monitorul Oficial al Romaniei.

Plata vânzării se va face integral înainte de semnarea contractului de vânzare si toate cheltuielile notariale ocazionate de contractul de vanzare cumparare vor fi in sarcina cumparatorului.

#### 5. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vanzare

Termenul minim estimat pentru definitivarea contractului de vanzare cumparare: 6 luni de la aprobarea studiului de oportunitate.

#### 6. Avize obligatorii

Imobilul – constructie – nu este incadrat in infrastructura sistemului national, astfel, nu este necesara obtinerea avizelor de la Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – constructie – nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, astfel, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/ custodelui ariei naturale protejate.

**Administrator public**

**Săbău Marius**

