

**HOTĂRÂREA NR.79**

**Cu privire la:** Aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 42650 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 35934, fiind situat în Orașul Horezu, str.T.Vladimirescu nr.178, zona Treapt

Consiliul Local al orașului Horezu, întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2022 la care participă un număr de 15 consilieri din 15 consilieri aflați în funcție;

Văzând că prin votul unanim domnul Dăscălete Emil Constantin, a fost ales președinte de ședință;

Luând în dezbateri: Referatul nr.11016 din 18.05.2022 al primarului orașului Horezu din care reiese necesitatea aprobării studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a suprafeței de 42650 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 35934, fiind situat în Orașul Horezu, zona Treapt, pentru construirea unui parc de tip Shopping Village;

-Raportul de specialitate nr. 11020 din 18.05.2022 întocmit de compartimentul de resort;

-Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea studiului de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 42650 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 35934, fiind situat în Orașul Horezu, str.T.Vladimirescu nr.178, zona Treapt;

-Raportul evaluatorului autorizat ANEVAR nr.414/19.04.2022, înregistrat la Primăria Horezu sub nr.9102/20.04.2022;

-Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local Horezu;

-Anunțul nr.10234/10.05.2022 privind procedura prevăzută de Legea nr.52//2003 - transparența decizională în administrația publică, republicată;

-Ținând seama de Raportul de avizare pentru legalitate al proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al orașului Horezu, județul Vâlcea nr.11486/25.05.2022;

-Văzând că terenul în suprafață de 42650 mp nu face 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 român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.b), art.129 alin.2 lit.c) coroborat cu alin.6 lit.a), art.303 alin.1, art.308 alin.1 și 4 și art.309 alin.5 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; art.13, alin.2 din Legea nr. 50/1991R, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În temeiul art.139 alin.3 lit.g) coroborat cu art.196 alin.1, lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu un număr de 15 voturi pentru, 0 voturi împotriva, adoptă următoarea:

**HOTĂRÂRE:**

**Art.1-**Se aprobă concesionarea suprafeței de 42650 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 35934, fiind situat în Orașul Horezu, str.T.Vladimirescu nr.178, zona Treapt, identificată conform planului de amplasament și delimitare imobil, anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

**Art.2-**Se însușește Raportul de evaluare al terenului nr.9102/20.04.2022, întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR Covrescu Valerian, prevăzut în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.3-**Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 42650 mp proprietatea publică a UAT orașul Horezu, având număr cadastral 35934, fiind situat în Orașul Horezu, zona Treapt, prevăzut în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

**Art.4-**Contractul de concesiune se va încheia după actualizarea suprafeței din contractul de închiriere nr.29651/19.12.2018, cu suprafața concesionată dar nu mai devreme de data de 01.01.2023.

**Art.5-**Se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri Direcția administrativă care va continua procedura pentru concesionare.

**Art.6-**Prezenta hotărâre se va afișa pe site-ul instituției și se va comunica prin grija Secretarului general al orașului Horezu la: Instituția Prefectului-Județul Vâlcea; Primarul orașului Horezu.

**HOREZU,  
31.05.2022**

Președinte de ședință

Dăscălete Emil Constantin



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar general oraș  
Boaghe Monica

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 79/31.05.2022			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data: ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate absolută	31.05.2022	
2	Comunicarea către primar	10.06.2022	
3	Comunicarea către prefectul județului	10.06.2022	
4	Aducerea la cunoștința publică	20.06.2022	
5	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice după caz	20.06.2022	



**SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 414/19.04.2022**

**OBIECTUL EVALUARII** il reprezinta imobilul TEREN in suprafata de 65.773 mp proprietatea ORASUL HOREZU ;

**SCOPUL EVALUARII:** evaluare imobil in vederea concesiunii

**TIPUL VALORII ESTIMATE:** valoarea de piata

**DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE:** Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea TEREN in suprafata de 65.773 mp , situat in *intravilanul* orasul Horezu str T Vladimirexcu ,pct Treapt, jud Valcea

**PROPRIETAR si BENEFICIAR :** ORASUL HOREZU, cu sediul in oras Horezu str 1 Decembrie nr 7 jud Valcea avand CUI 2541479 reprezentat prin Sardarescu Nicolae -primar

**DATA EVALUARII:** 19.04.2022

**DATA RAPORTULUI DE EVALUARE:** 19.04.2022

**Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR):** 4,9432

**OPINIA EVALUATORULUI**

Valoarea de piata estimata pentru imobilul evaluat TEREN in suprafata de 65.773 mp , aflat in ORASUL HOREZU in urma aplicarii abordarii prin piata prezentat in acest raport, este:

**VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 4.866.000 LEI echivalent 987.000 Euro**

*Pretul terenului evaluat este de 74 lei/mp , echivalent a 15 EURO/mp*

*Valoarea redeventei anuale ,calculata pentru o perioada de 49 ani este de 99.300 lei, echivalent a 20.142 EURO/an sau 8.275 lei/luna echivalent a 1.678 EURO/luna*

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat dupa cum urmeaza:

(1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (4) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografiile ale proprietatii la data evaluarii, extrase de CF Raportul contine 11 pagini,

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM  
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL  
Leg . 11787 – valabilă 2022



### 3. PREMISELE EVALUARII

#### 3.1. IPOTEZE

##### 3.1 Ipoteze si conditii limitative generale

- La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de proprietate este transferabil si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din descrierea legala a proprietatii respectiv planurile de amplasament puse la dispozitie de catre proprietar.
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostiinta la data evaluarii.
- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile inginereti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;



### 3.3. STANDARDE DE EVALUARE

Opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările din STANDARDELE EVALUARE DE BUNURI ANEVAR 2022 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

### 3.4. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării are ca obiect un TEREN , in suprafata de 65.773 mp , situat in intravilanul orasul Horezu str T Vladimirexcu ,pct Treapt, jud Valcea , proprietatea ORASUL HOREZU, cu sediul in oras Horezu str 1 Decembrie nr 7 jud Valcea avand CUI 2541479 reprezentat prin Sardarescu Nicolae - primar

### 3.5. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii, asa cum a fost definit in solicitarea beneficiarului si consemnat in contractul de prestari servicii, este stabilirea unei valori adecvate pentru proprietatea evaluata, la data de 19.04.2022, in vederea concesiunii.

### 3.6. TIPUL VALORII

Asa cum s-a prevazut in solicitarea beneficiarului, in calitate de beneficiar catre SC COVRESCU SRL- prestator, precum si in concordanta cu scopul evaluarii, tipul de valoare estimata in prezentul raport este valoarea de piata, asa cum este ea definita in SEV:

*„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

### 3.7. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este data la care a fost estimata valoarea de piata a activelor, respectiv 19.04.2022.

Data raportului se refera la data emiterii raportului de evaluare si este 19.04.2022.

### 3.8. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluatorului a fost exprimata in LEI si in EURO. Pentru valoarea exprimata in LEI s-a utilizat cursul de schimb valutar valabil la data evaluarii, publicat de catre BNR, respectiv 1 EURO = 4,9432 LEI.



JUDETUL VALCEA

TEL./FAX :0250 743 826 0744 558 257 0742 074 943

In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data la care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.-le anterioare.

Nu acceptam nicio responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) in nicio circumstanta.

## PREZENTAREA DATELOR

### 4.1 Prezentarea generala a proprietatii

#### 4.1.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării are ca obiect ,TEREN in suprafata de 65.773 mp , situat in *intravilanul* orasul Horezu str T Vladimirexcu ,pct Treapt, jud Valcea

#### 4.1.2 Situatia juridica

Se considera dreptul de proprietate evaluat - integral,ORASUL HOREZU

Imobilul este dobindit de proprietari, in baza documentele de proprietate anexate si mentionate mai jos:

-HG

-schita cadastrala

#### 4.1.3 Descrierea proprietatii

Ptproprietatea imobiliara TEREN , in suprafata de 65.773 mp , situat in *intravilanul* orasul Horezu str T Vladimirexcu ,pct Treapt, jud Valcea

Terenul este situate in islazul din Treapt,cu o suprafata de 65.773 mp avand destinatia actuala de pasune

La limita vecinatate teren se afla utilitati : energie electrica, apa



## JUDETUL VALCEA

TEL./FAX :0250 743 826 0744 558 257 0742 074 943

Conditii de piata	Apr-22	Apr-22	Apr-22	Apr-22
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
<b>Pret ajustat</b>		19	10	19
<b>Localizare</b>	Horezu str T Vladimire _Treapt	Horezu exterior	Horezu Dealul Ulmului	Horezu str N Titulescu
Ajustare		0%	10%	20%
Valoarea ajustare		0	1	4
<b>Acces</b>	str asfalt	str asfalt	str asfalt	str asfalt
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
	constructii	constructii	constructii	constructii
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
<b>categorie</b>	intravilan	intravilan+ extravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		-10.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		-2	0	0
<b>Deschidere</b>	260	34	12	21
procentul laturilor	0.00	0.44	0.06	0.44
Ajustare		-10%	-5%	-10%
Valoarea ajustare		-2	-1	-2
<b>Utilitati</b>				
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	nu	nu	nu	nu
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea de apa	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
Retea electrica	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate	Pe proprietate
Corectie €/m <sup>2</sup>		0	0	0
<b>Suprafata</b>	65,773	2,600	2,416	1,000
Ajustare		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		-1	-1	-1
<b>Alte ajustari</b>	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		-5	-1	1
		-26%	-5%	5%
ajustare bruta		4.90	2.50	7.00
		25.79%	26.32%	36.84%
<b>Pret ajustat</b>		15	9	21
	Euro			
Valoare adoptata	15	74		



Mentiuni suplimentare ce stau la baza argumentarii:  
Opinia a fost estimata, datorita scopului lucrarii, prin „abordarea prin piata”,

avand in vedere faptul ca piata nu a putut oferi informatii suficiente si pertinente pentru abordarea prin piata;

- Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:
- valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente lunii aprilie 2022;
- cursul mediu valutar luat in considerare a fost de 4.9432 RON = 1 EURO;

## 6. ANEXE

ANEXA NR. 1 - Schita cadastrala

ANEXA NR. 2- Oferte

ANEXA NR 3 - Fotografii

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

COVRESCU VALERIAN

LEGITIMATIE 11787 /2022



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:2000

Număr cadastral	Suprafața măsurată a imobilului [m.p.]	Adresa imobilului
35934	65773	Orna Horezu, punctul "Teșpr", intravilan
Număr Carte Funciară	Unitate Administrativ Teritorială (U.A.T.)	
35934	Horezu	

A. Date referitoare la teren		Mentii	
Nr. Carte de funciari	Suprafața [m.p.]	intravilan	
1	65773		
Total		Imobil neamplasat	
		Mentii	
Cod	Suprafața construită în est [m.p.]		
Total			

B. Date referitoare la construcții

Suprafața în locăți măsurată a imobilului 65773 m.p.

Suprafața în est este:

Zonele de

Roșii Capâna-Cămin

AMPLASAREA BETA ÎN CAZUL ÎN CARE ELIMINAREA ÎN CONSTRUCȚIA ÎN

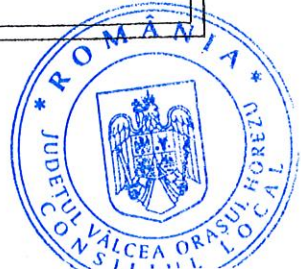
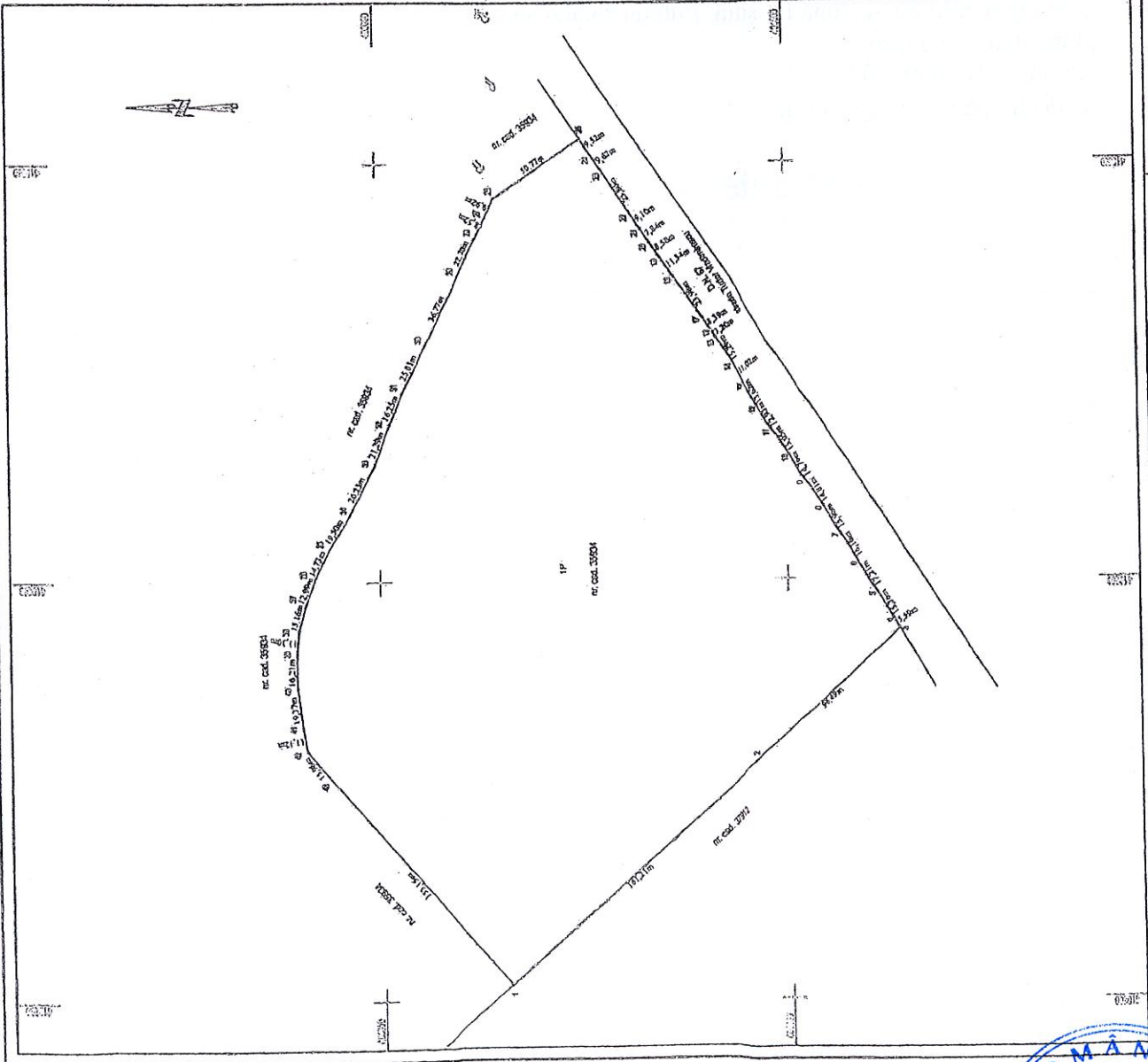
Conținutul este în conformitate cu planul, coordonatele terenului

Coordonatele cadastrele sunt în conformitate cu planul

Semnificația și simbolurile sunt în conformitate cu planul

Data: 06.04.2022

Stampa BOM



STORIA.ro

Cornel Ionita

Pe OLX din august 2017

Activ pe 06 aprilie 2022

◦ 072 266 2203

Alternativ(e):

◦ 072 184 6823

Postat 28 martie 2022

Teren de vanzare - Dealul Ulmului - loc.

Horezu, Jud. Valcea

25 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

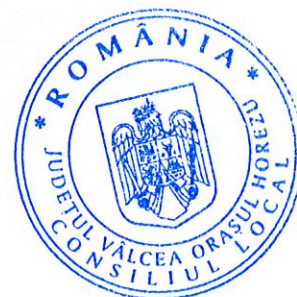
- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 2 416 m<sup>2</sup>

## Descriere

Vand Teren intravilan, inscris in CF, intabulat, cadastru, situat in punctul "Dealul Ulmului", cu suprafata de 2416 mp, livada de pomi, numar cadastral 36119, tarlăua 10, parcela 20, deschidere la drum de 11,70 m.

Terenul este ideal pentru constructii. In vecinatate se construiesc un magazin Lidl, o pensiune, etc.

ID: 135445125Vizualizări: 468





## PRIMĂRIA ORAȘULUI HOREZU

**ORAȘUL HOREZU - STAȚIUNE TURISTICĂ**

Str. 1 Decembrie, nr. 7, Jud. Vâlcea - 245800

E-mail: [primaria@orasul-horezu.ro](mailto:primaria@orasul-horezu.ro) Web: [www.orasul-horezu.ro](http://www.orasul-horezu.ro)

Tel: 0250/860190 Fax: 0250/860481

"Împreună spre performanță!"



Sistem de management  
al calității conform cu  
SR EN ISO 9001:2015  
CERTIFICAT Nr. 219 C  
SR EN ISO 14001:2015  
CERTIFICAT Nr. 155 M

Anexa nr.2 la H.C.L. nr.79/31.05.2022

## STUDIU DE OPORTUNITATE

**Concedent: U.A.T.- Orașul Horezu**

**Obiectiv: Concesionarea unui teren în suprafață de 42.650 mp, din zona Treapt, strada Tudor Vladimirescu, nr.178 ce aparține proprietății publice a orașului Horezu, județul Vâlcea**



**CUPRINS:**

**A. PIESE SCRISE:**

**FOAIE DE CAPĂT;**

**CUPRINS;**

**DATE PRIVIND CONCEDENTUL;**

**DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT ;**

**MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ APROBAREA CONCESIUNII;**

**NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI;**

**TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE;**

**B.PIESE DESENATE:**

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI - SC 1:1000;**



## 1.Date privind concedentul

Denumire :

Orașul Horezu

Sediul:

Str. 1 Decembrie, nr. 7, cod postal 245800, orașul Horezu, jud. Vâlcea

Statutul juridic:

Unitatea Administrativ-Teritorială – persoană juridică de drept public

Ca urmare a cererii nr.7046/24.03.2022, formulate de SC NTX CONCEPT SRL, cu sediul în comuna Măldărești, sat Măldărești, str. Crângu Orlii, nr. 14, județul Vâlcea, CUI:RO33703449, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J38/564/2014, reprezentată legal prin domnul Ciolacu Ionuț Alin, în calitate de administrator privitoare la concesionarea terenului în suprafață de 35.000 mp, (cu posibilitatea extinderii în viitorul cat mai aprobat) în zona periurbană, fiind-ui necesară pentru realizarea unei investiții în domeniul „Centru comercial Shopping Village”, s-a procedat la întocmitrea prezentului Studiu de oportunitate în conformitate cu dispozițiile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

## 2. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat

-Terenul propus pentru concesionare este amplasat (situat) în orașul Horezu, zona Treapt, str. Tudor Vladimirescu, nr. 178, în suprafață de 42650 mp și face parte din suprafața totală de 206.275 mp.

-Regimul juridic al terenului și construcției: - bunurile ce urmează a fi concesionate aparțin domeniului public al orașului Horezu, județul Vâlcea, în conformitate cu H.G. nr.54/2008, pentru modificarea și completarea unor anexe la H.G. nr. 1362/2001, privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea, precum și al municipiului, orașelor și comunelor din județul Vâlcea.

-Regimul economic: - categoria de folosința a terenului este: pășune, imobilul aflându-se în intravilan.

-Terenul nu dispune de utilitățile publice si anume: rețea de apa, rețea electrică, rețea de canalizare în schimb dispune de acces la drum public respectiv strada Tudor Vladimirescu (DN 67).

## 3.Scopul elaborării studiului de oportunitate

*În zona propusă spre concesionare, în suprafață de 42.650 mp, se are în vedere construirea unui parc de tip Shopping Village unde se vor regăsi cel puțin următoarele categorii de produse și servicii:*

*Produse tradiționale (ceramică țesături, artizanat);*

*Ateliere meșterilor populari;*

*Alimentația publică (restaurante, cafenele);*

*Hipermarket;*

*Bricolaj și construcții;*

*Divertisment (cinema multiplex, spații de joacă pentru copii);*

*Agenții de turism;*

*Bănci & schimb valutar, precum și alte construcții prevăzute în PUG, toate acestea în vederea realizării principalului obiectiv dezvoltarea economico-socială a orașului.*



#### **4. Motivele de ordin, juridic, economic, financiar, social, de mediu, și tehnic care justifică aprobarea concesiunii:**

**4.1 Motivația pe componenta legislativă:** Obiectul concesiunii îl reprezintă bunul imobil ce face parte din proprietatea publică a orașului Horezu, fiind supus următoarelor dispoziții legale:

- dispozițiile art.129 alin.2 lit. c) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, potrivit cărora, Consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

- dispozițiile art.303 alin.1 din OUG 57/2019, potrivit cărora: *bunurile proprietatea publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică;*

- prevederile art.13, alin.2 din Legea nr. 50/1991R, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, potrivit cărora: *„terenurile aparținând domeniului public al unităților administrativ teritoriale, se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de interes uz și /sau de interes public în condițiile respectării documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii”*

**4.2 Economic si financiar:** Prin realizarea si exploatarea investiției avantajele economice și financiare sunt următoarele:

- se creează o baza impozabila ce va cuprinde impozitul pe teren și clădiri - venit la bugetul local;
- venit prin încasarea taxei pentru autorizația de construire;
- venituri prin încasarea impozitului pe salarii;
- taxă concesiune teren - venit la bugetul local;
- impozite si taxe asimilate.

#### **4.3 Social:**

- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construcții a obiectivelor, cât și după finalizarea investițiilor prin crearea de noi locuri de muncă permanente;
- diminuarea cheltuielilor de la bugetul local determinate de asistenta si protecția sociala.

#### **4.4 Mediu**

- responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea bunurilor și până la încetarea contractului de concesiune.

Prin activitatea propusa a se desfășura în urma realizării investițiilor nu vor fi afectate apa, aerul sau solul.

- concesionarul are obligația de a obține pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

#### **4.5 Elemente tehnice**

Terenul în suprafață de 42650 mp și face parte din suprafața totală de teren de 206.275 mp, teren înscris în Cartea funciară a orașului Horezu, cu numărul 35934 și număr cadastral 35934.

În conformitate cu Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Horezu, aprobat conform prevederilor legale imobilul descris mai sus este inclus în UTR nr. 02 -



Zona Treapt a orașului Horezu - subzona mixtă care cuprinde: parcul industrial, unități industriale și de depozitare, prestări servicii, servicii și echipamente publice și de interes local, unități producere energie verde, sedii firme, mici activități productive și manufacturiere, depozite, mici unitati agricole.

- Investițiile se vor realiza în conformitate cu certificatul de urbanism.

- Regimul de înălțime, aliniamentul, volumetria, accesele auto și pietonale se vor realiza conform PUG și a Regulamentului local de Urbanism aprobat conform Legii.

#### UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE:

- Sunt admise activități industriale și manufacturiere productive de diferite profile nepoluante: construcții, microindustrie, distribuție și depozitare bunuri și materiale, producere energie verde, transporturi, expoziții și prezentări, cercetare și proiectare, servicii pentru zona industrială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare; parcaje la sol; stații de întreținere și reparații auto; stații de alimentare cu carburanți; stații de betoane; comerț, alimentație publică și servicii de turism; depozitare en-gros; depozite materiale re folosibile; centrale producere energie termică și electrică; locuințe de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unităților.

#### UTILIZARI FUNCTIONALE ADMISE CU CONDITIONARI:

- Sunt admise activități de producție, cercetare-dezvoltare, depozite și complexe vânzări en-gros, cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- Se admite depozitare comercială și comerț în suprafața maximă de 1000 mp (500 mp suprafața de vânzare) per unitate și/sau amplasament;

- Se admite în cazul conversiei funcționale reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale existente abandonate cu identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

#### UTILIZARI FUNCTIONALE INTERZISE:

- Activități productive și manufacturiere care pot genera poluarea mediului (chimică; radioactivă, etc) și poluare fonică;

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Depozitarea sau comercializarea substanțelor sau materialelor radioactive;

- Se interzice localizarea unităților tip incinerator;

- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și private și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;

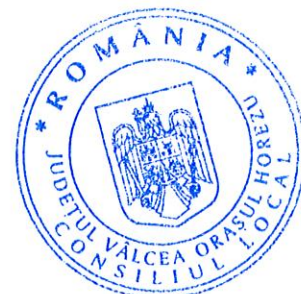
- Se interzice localizarea unităților productive care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;

- Se interzice localizarea activităților care prezintă risc tehnologic;

- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar sau gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește cota maximă admisă;

- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

- Se interzice construirea și amplasarea de parcuri de dezmembrări auto.



#### 4.6 Investițiile necesare pentru realizarea și funcționarea obiectivului

Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legi 50/1991R, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare. **Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului.**

Amplasarea în teren a investiției precum și accesele vor fi proiectate astfel încât să fie asigurată circulația în zonă.

Termenul limită pentru începerea executării lucrărilor de investiții va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 36 din Legea 50/1991 R cu modificările și completările ulterioare.

Termenul maxim de realizare a lucrărilor de investiții va fi de 36 luni de la data obținerii autorizației de construcție.

Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l evacua pe concesionar și de a-l obliga la plata cheltuielilor ocazionate de aducerea terenului la starea anterioară concesionării.

#### 5. Nivelul minim al redevenței:

Prețul de pornire al licitației va fi de 15 euro/mp conform raportului de evaluare nr.9102./20.04.2022, întocmit de evaluator Covrescu Valerian-evaluator A.N.E.V.A.R.

Valoarea terenului va fi plătită în termen de 49 ani de la data semnării contractului de concesiune

Nivelul minim al investiției va fi de:

- 8.000.000,00 euro.

- Durata investiției va fi de minimum 10 ani de la punerea în funcțiune la întreaga capacitate a acesteia.

#### 6. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Având în vedere că terenul supus concesionării aparține domeniului public al orașului Horezu, concesionarea acestuia se realizează prin licitație publică în conformitate cu dispozițiile OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ - Capitolul III - Secțiunea 3 art. 302-331.

#### 7. Durata estimată a concesiunii

Durata concesiunii este de 49 ani conform Legii.

Subconcesionarea este interzisă.

#### 8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune:

Nr. Crt.	ACȚIUNE	TERMEN
1.	Publicarea anunțului privind organizarea licitației	Cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
2.	Depunerea ofertelor	20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului
3.	Solicitare documentație de atribuire	5 zile lucrătoare de la primirea solicitării
4.	Solicitare de clarificări la documentația de atribuire	5 zile lucrătoare de la primirea solicitării



5.	Răspunsul la clarificări solicitate în legătură cu documentația de atribuire	Cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor
6.	Desfășurarea licitației publice	La expirarea celor 20 de zile de la publicarea anunțului
7.	Comunicarea anulării procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune.	3 zile lucrătoare de la data anulării.
8.	Solicitare de clarificări din partea comisiei de evaluare	3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare
9.	Răspuns la solicitarea de clarificare	3 zile lucrătoare de la primirea solicitării
10.	Întocmire raportul comisiei de evaluare	1 zi lucrătoare
11.	Comunicarea excludere ofertă concedent	3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare
12.	Comunicarea rezultatelor	3 zile lucrătoare de la întocmirea acestora
13.	Anunț de atribuire transmis spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea IV.	20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică
14.	Comunicarea deciziilor referitoare la atribuirea contractului de concesiune	Numai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora
15.	Încheiere contract	20 zile de la data informării câștigătorului licitației
16.	Predarea-primirea bunului concesionat	Imediat după încheierea contractului pe bază de proces verbal

9. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz: **nu este cazul**

10. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode: **nu este cazul.**

Președinte de ședință,

Dăscălee Emil Constantin



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar general oraș  
Boaghe Monica

Întocmit,  
Ins. Obadă Ciortan Ionuț

