

S.C. ALPINTOUR CONSULTING S.R.L.

SEDIUL: VLĂDEȘTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171 (fostă șoseaua Olănești, nr. 414), JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU ÎNCHIRIEREA IMOBILULUI
"CENTRU AFTER SCHOOL"
SITUAT ÎN COMUNA MUEREASCA, SATUL MUEREASCA,
JUDEȚUL VÂLCEA

DESTINATAR

COMUNA MUEREASCA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



OCTOMBRIE 2022

EXEMPLAR 1

BENEFICIAR: comuna MUEREASCA, județul Vâlcea

CUPRINS

<u>CAPITOLUL I</u>	PREZENTARE GENERALĂ	3
1.1.	Scopul închirierii	3
1.2.	Descrierea zonei	3
<u>CAPITOLUL II</u>	NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA ÎNCHIRIERII	4
2.1.	Motivația pentru componenta legislativă	4
2.2.	Motivația pentru componenta economico-financiară	5
2.3.	Motivația pentru componenta socială	5
2.4.	Motivația pentru componenta de mediu	5
<u>CAPITOLUL III</u>	INVESTIȚII NECESARE	6
<u>CAPITOLUL IV</u>	NIVELUL MINIM AL CHIRIEI	6
<u>CAPITOLUL V</u>	ATRIBUIREA ÎNCHIRIERII	6
<u>CAPITOLUL VI</u>	DURATA ÎNCHIRIERII	6
<u>CAPITOLUL VII</u>	TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE	7

1. PREZENTARE GENERALĂ

1.1. SCOPUL ÎNCHIRIERII

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează comunei stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Consiliul Local al comunei Muereasca închiriază imobilul "Centru After School" format din clădire de tip comercial și terenul aferent, situat în intravilanul comunei Muereasca, satul Muereasca, ce figurează ca fiind proprietate publică a comunei Muereasca.

Imobilul se închiriază pentru amenajarea și exploatarea superioară a acestuia în scopul utilizării comerciale de către chiriaș.

Durata închirierii se stabilește de către Consiliul Local al comunei Muereasca pe baza studiului de oportunitate. Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă. Prin aceasta se urmărește obținerea unor efecte economice, sociale și promovarea dezvoltării durabile.

Forma de închiriere se va realiza în conformitate cu prevederile OUG nr. O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică.

1.2. DESCRIEREA ZONEI

Comuna Muereasca este amplasată în zona central-nordică a județului Vâlcea, în apropierea văii râului Olt. Față de Râmnicu Vâlcea este situată la circa 15 km, iar față de șoseaua Râmnicu Vâlcea – Sibiu (DN-7) la circa 3,5 km. Accesul se face pe șoseaua Gura Văii – Frăsinei (DJ-658).

La nord comuna Muereasca se învecinează cu orașul Călimănești, la est cu comuna Bujoreni, la sud cu comuna Vlădești și orașul Băile Olănești, iar la vest cu orașul Băile Olănești.

Populația comunei Muereasca este de 2.467 locuitori (conform recensământului din anul 2011), în scădere față de recensământul din anul 2002, când erau înregistrați 2.702 de locuitori.

Comuna este așezată în partea central-sudică a României, în zona Subcarpaților Vâlcii, de-alungul văii Pârâului Muereasca.

Are în componența sa următoarele sate: Andreești, Frânțești-Coasta, Găvănești, Hotarele, Muereasca, Muereasca de Sus, Pripoara-Grui și Șuta.

Comuna Muereasca are o suprafață de 4.106 ha, din care 341 ha situate în intravilan și 3.765 ha situate în extravilan. Pe teritoriul comunei sunt amplasate 1.004 locuințe și 821 gospodării, 2 școli și 3 grădinițe.

Activitățile economice principale sunt legate de creșterea animalelor, pomicultură, grădinarit și exploatarea lemnului.

Cel mai renumit obiectiv turistic este mănăstirea Frăsinei.

Zona din apropiere are o situare centrală atât în cadrul comunei Muereasca, cât

și în cadrul satului Muereasca, beneficiind de vecinătatea unor amplasamente specifice unei zone mixte rezidențiale, comerciale, administrative și sociale. Are o densitate relativ mare de construcții.

Ea beneficiază de următoarele dotări edilitare:

- energie electrică;
- rețea de apă potabilă;
- rețea de cablu TV/telefonie fixă/internet.

Se poate spune că este o zonă relativ căutată din comuna Muereasca pentru amplasamente de tip rezidențial, servicii sau comercial.

Există rețea de transport în comun.

Datele geografice sunt următoarele:

Suprafața	4.106 ha, din care intravilan 341 ha și extravilan 3.765 ha
Populația	2.467
Gospodării	812
Locuințe	1.004
Grădinițe	3
Școli	2
Activități specifice zonei	Agricultură Creșterea animalelor Pomicultură Grădinărit
Activități economice principale	Creșterea animalelor Pomicultură Grădinărit Exploatarea lemnului
Obiective turistice	Mănăstirea Frăsinei

Terenul propus spre concesiune este o proprietate imobiliară situată în comuna Muereasca, satul Muereasca. Amplasamentul este pe partea nordică a șoselei Gura Văii – Mănăstirea Frăsinei (DJ-658), la circa 200 m est de primărie.

Zona în care este situat imobilul este o zonă relativ dens populată a comunei Muereasca, beneficiind de toate dotările edilitare, precum și de utilitățile zonei (rețele de energie electrică, de apă potabilă și telefonie fixă/TV/internet, etc.).

Planurile de urbanism nu prevăd pentru perioada următoare schimbări deosebite ale zonei, terenul fiind situat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Imobilul propus pentru concesiune este format din teren și clădire fost depozit pentru fructe. Clădirea este o construcție de tip hală depozitare cu regim de înălțime parter.

Are următoarele caracteristici:

- suprafața estimată a terenului S = 951,80 mp;
 - construită Sc = 302,55 mp;
 - suprafața construită desfășurată Scd = 302,55 mp;
 - suprafața utilă estimată Su = 246 mp.
- Anul aproximativ al punerii în funcțiune este 1960 – 1965.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA ÎNCHIRIERII

Închirierea Spațiului public de recreere este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu:

2.1. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA LEGISLATIVĂ

- prevederile secțiunii a 4-a din O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ cu completările și modificările ulterioare, respectiv articolele 332 – 333 din actul normativ menționat, referitoare la închirierea bunurilor proprietate publică;

- prevederile art. 13 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, conform cărora bunurile aparținând domeniului privat al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției;

- prevederile O.U.G. nr. 114/2007, pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005, privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006.

2.2. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA ECONOMICO-FINANCIARĂ

Principalele avantaje ale închirierii imobilului format din clădire comercială și terenul aferent situat în comuna Muereasca, satul Muereasca, județul Vâlcea sunt:

- Amenajarea corespunzătoare a spațiului comercial format din clădire și terenul aferent pentru o utilizare adecvată și profesionistă. Ținând cont de faptul că actualmente imobilul respectiv nu este utilizat, închirierea acestuia va contribui la dezvoltarea zonei, a comunei Muereasca, aducând un aport la modernizarea infrastructurii.

- Chiriașul va avea obligația să finalizeze lucrările de reparare, de recondiționare, de finisare și de instalații, respectiv să modernizeze clădirea închiriată, în condițiile ce se vor impune prin autorizația/autorizațiile de construire și prin autorizația de funcționare.

- Chiriașul va achita autorității contractante, în contravaloarea imobilului închiriat (terenul și clădirea), o chirie lunară stabilită prin hotărâre a Consiliului Local (inclusiv taxele și impozitele către bugetul de stat și bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).

- Închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).

- Închirierea încurajează gestionarea judicioasă, de către chiriaș, a patrimoniului închiriat.

- Chiriașul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea amenajărilor sau a construcțiilor executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea acestora și a Spațiului public de recreere, respectiv a destinației pentru care închiriază proprietatea în cauză.

2.3. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA SOCIALĂ

Închirierea imobilului format din clădire comercială și terenul aferent situat în

comuna Muereasca, satul Muereasca, reprezintă un dublu interes, atât pentru municipalitate, prin valorificarea superioară a bunurilor aflate în proprietatea publică a comunei, cât și pentru cetățenii comunei, prin modernizarea și amenajarea superioară a unor locații actualmente neutilizate.

De asemenea, se vor crea și menține locuri de muncă, atât pe perioada lucrărilor de construire și amenajare, cât și pe timpul exploatării obiectivului.

2.4. MOTIVAȚIA PENTRU COMPONENTA DE MEDIU

Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire;
- asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zona obiectivului concesionat;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. INVESTIȚII NECESARE

Investițiile necesare vor fi stabilite de către chiriaș în funcție de activitatea economică desfășurată, de prioritățile investiționale ale acestuia, coroborate cu respectarea legislației și a hotărârilor Consiliului Local.

4. NIVELUL CHIRIEI

Chiria cuvenită autorității contractante, Consiliul Local al comunei Muereasca este exprimată în sumă fixă de minim 200 euro/lună echivalent 1.000 lei/lună, pentru imobilul concesionat – din clădire comercială și terenul aferent situat în comuna Muereasca, satul Muereasca.

Această valoare minimă a chiriei, conform OUG 57/2019, va sta la baza procedurilor de atribuire: licitație, respectiv atribuire directă, neputându-se prevedea, conform aceluiași act normativ o valoare maximă a chiriei.

Valoarea chiriei, conform OUG 57/2019 reprezintă chiria minimă, ea urmând să fie actualizată la cursul de schimb valutar, stabilit de BNR, la data semnării contractului, dar nu poate fi mai mică decât chiria propusă în această lucrare.

De asemenea, valoarea chiriei este aceeași, indiferent de perioada de închiriere, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Chiria se plătește lunar/trimestrial/semestrial/anual, începând cu data încheierii contractului de închiriere.

Chiria obținută ca urmare a închirierii se face venit la bugetul Consiliului Local al comunei Muereasca.

5. ATRIBUIREA ÎNCHIRIERII

Modalitatea de acordare a închirierii în conformitate cu OUG nr. 57/2019, articolele 340 și 341, este de licitație deschisă sau atribuire directă, în anumite condiții.

6. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia chiriașului, pentru o durată de minimum un an.

Durata închirierii se stabilește de către autoritatea contractantă pe baza acestui studiu de oportunitate.

Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin simplul acord de voință al părților.

7. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Desemnarea câștigătorului licitației pentru închiriere se va face în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv OUG 57/2019 cu modificările și completările ulterioare contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică.

În baza prezentului studiu de oportunitate, a caietelor de sarcini și a instrucțiunilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere, se va organiza licitația publică deschisă sau atribuirea directă, conform prevederilor legale în vigoare.

Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de închiriere este de 45 zile de la depunerea documentației de închiriere.

Întocmit

Evaluator Autorizat

ING. MIHAILADRIAN PRUNDEANU



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
in



CONTRASEMN. PT. LEGALIT.
SECR. GEN. UAT DELEGAT
POPESCU ELENA