fJUDEŢUL CONSTANTA

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TUZLA

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. _____2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind închirierea prin licitație publică a trei terenuri intravilane aparținând domeniului privat al Comunei Tuzla, Județul Constanța

1. Descrierea și identificarea imobilelor

Imobilele supuse procedurii de închiriere sunt evidențiate în proprietatea privată a Comunei Tuzla, fiind libere de sarcini conform extraselor de carte funciară din anul 2026.

- **Amplasament:** Comuna Tuzla, str. Constanței nr. FN, lot 248/1.
- **Destinația actuală:** Terenuri libere, categoria de folosință curți-construcții (intravilan).
- **Identificarea loturilor:**
  - **Lotul 5:** Suprafață **500 mp**, Număr Cadastral **109474** (CF 109474).
  - **Lotul 6:** Suprafață **500 mp**, Număr Cadastral **109475** (CF 109475).
  - **Lotul 9:** Suprafață **500 mp**, Număr Cadastral **109478** (CF 109478).

2. Motivele de ordin social, economic și financiar

Aprobarea acestei operațiuni administrative aduce avantaje directe la nivelul comunității locale:

- **Dezvoltare Economică & Comercială:** Terenurile sunt poziționate strategic pe strada Constanței, facilitând deschiderea de noi spații comerciale sau puncte de prestări servicii.
- **Creșterea Veniturilor Bugetului Local:** Valorificarea unor active imobiliare aflate în prezent în stare neproductivă va genera fluxuri financiare anuale constante din chirii.
- **Crearea de Locuri de Muncă:** Autorizarea de construcții cu caracter provizoriu stimulează inițiativa privată și creează noi oportunități de angajare pentru locuitorii comunei Tuzla.
- **Sustenabilitatea Urbanistică:** Amenajările vor fi realizate temporar și controlat, respectând indicatorii urbanistici și reglementările impuse prin Certificatul de Urbanism.

3. Justificarea procedurii de închiriere alease

Conform art. 333 și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019, atribuirea contractelor de închiriere pentru bunurile din domeniul privat se face obligatoriu prin **licitație publică**.

- **Transparență și Competitivitate:** Procedura garantează accesul liber și egal al tuturor operatorilor economici interesați (persoane fizice sau juridice).
- **Maximizarea Profitului:** Licitația publică deschisă, cu strigare sau ofertă plic, asigură obținerea celui mai bun preț de pe piață, pornind de la valorile minime stabilite prin rapoartele de evaluare ANEVAR ale S.C. Dobrogea EVAL S.R.L.

4. Stabilirea prețului de pornire (Chiria minimă anuală)
Valorile de pornire au fost calculate în baza rapoartelor de evaluare întocmite la data de 12.10.2026:

Denumire Imobil	Suprafață	Chiria Minimă Anuală (fără TVA)	Echivalent Euro (estimat)
Lotul 5 (NC 109474)	500 mp	**8.439 lei/an**	1.581 euro/an
Lotul 6 (NC 109475)	500 mp	**8.193 lei/an**	1.535 euro/an
Lotul 9 (NC 109478)	500 mp	**7.784 lei/an**	1.458 euro/an

Chiria adjudecată se va achita în lei și se va indexa anual cu indicele prețurilor de consum (rata inflației) comunicat de INS.

5. Durata închirierii și condiții de exploatare

- **Durata contractului: 10 ani**, o perioadă optimă ce permite amortizarea investițiilor private în structurile provizorii, oferind totodată flexibilitate autorității locale în gestionarea patrimoniului.
- **Regimul construcțiilor:** Sunt permise **exclusiv amenajări și construcții cu caracter provizoriu**, în conformitate cu prevederile art. 369 și 371 din Legea nr. 169/2026. La încetarea contractului, locatarul are obligația de a desființa construcțiile pe cheltuială proprie.
- **Drepturi asupra terenului:** Închirierea nu conferă un drept real (superficie sau proprietate) ci doar un drept de folosință temporară (creanță).

6. Termenele de realizare a procedurii de închiriere
Pentru asigurarea transparenței și respectarea dreptului la contestare al cetățenilor și operatorilor economici, calendarul estimativ al procedurii de închiriere este structurat după cum urmează:

- **Publicarea anunțului de licitație:** Minim **20 de zile calendaristice** înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Anunțul va fi publicat în Monitorul Oficial, pe site-ul oficial al instituției și într-un cotidian de circulație națională, locală.
- **Perioada de clarificări:** Persoanele interesate pot solicita clarificări privind documentația de atribuire cu cel mult **5 zile lucrătoare** înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Compartimentul de specialitate va răspunde în mod centralizat tuturor solicitărilor cu cel puțin **3 zile lucrătoare** înainte de data limită de depunere.
- **Depunerea ofertelor:** Ofertele se înregistrează la sediul Primăriei Comunei Tuzla până la data și ora înscrise în anunțul publicitar.
- **Evaluarea ofertelor:** În urma analizării ofertelor de către Comisia de evaluare se întocmeşte un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, precum şi ofertele financiare. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei şi de către ofertanţi.
  În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmeşte în termen de o zi lucrătoare un raport al procedurii, prin care stabileşte oferta câştigătoare, şi pe care îl transmite pentru aprobare Primarului comunei Tuzla.

Comunicarea rezultatelor: În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului, organizatorul licitaţiei informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii astfel:

- fiecărui candidat respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale;
- fiecărui ofertant care a prezentat o oferta acceptabilă, conformă şi corespunzătoare, dar care nu a fost declarată câștigătoare, avantajele relative ale ofertei câștigătoare în raport cu oferta sa, numele ofertantului căruia urmează să se atribuie contractul de închiriere;
- comunicarea către ofertantul declarat câştigător va conţine şi invitaţia pentru semnarea contractului.

- **Perioada de contestații:** Eventualele contestații administrative se pot depune în termen de **5 zile lucrătoare** de la data comunicării rezultatului.
  Semnarea contractului de închiriere: Contractul se va semna de către Primarul Comunei Tuzla, domnul Taner Reșit, și ofertantul declarat câștigător în termen de maxim **20 zile calendaristice** de la data realizării comunicării rezultatului licitaţiei, respectiv de la soluționarea definitivă a eventualelor contestații (sau de la expirarea termenului de contestație), **dar nu înainte ca locatarul să achite contravaloarea raportului de evaluare ANEVAR corespunzător lotului adjudecat**.

Închirierea celor trei loturi de teren reprezintă o soluție administrativă eficientă și oportună. Ea transformă terenuri neutilizate în surse generatoare de venit public, sprijină mediul de afaceri local și asigură o dezvoltare ordonată, pe criterii urbanistice stricte, a comunei Tuzla.

INIȚIATOR,
PRIMARUL COMUNEI TUZLA
Taner REȘIT

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI TUZLA,
Daniela-Alina BORCAN