

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 300 mp, aparținând domeniului public al comunei Ciurila, județul Cluj, în vederea amplasării unei stații de telefonie mobilă

I. ELEMENTE JURIDICE ȘI DESCRIEREA BUNULUI

1. Identificarea imobilului

- **Amplasament:** Teren situat în extravilanul/intravilanul satului Pădureni, comuna Ciurila, județul Cluj.
- **Suprafața propusă pentru închiriere:** 300 mp (cotă parte din suprafața totală a parcelei).
- **Date de identificare cadastrală:** Imobil înscris în **Cartea Funciară nr. 65792 Ciurila**, având numărul cadastral **5792**
- **Categoria de folosință:** Pășune.

2. Situația juridică actuală

Imobilul descris aparține **domeniului public al Comunei Ciurila**, județul Cluj. Bunul nu este grevat de sarcini, nu constituie obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești și nu este revendicat în baza legilor speciale de proprietate.

II. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII (MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI SOCIAL)

1. Motive de ordin juridic și administrativ

În urma controlului de legalitate exercitat de Instituția Prefectului Județul Cluj (Plângerea Prealabilă nr. 5953/25.05.2026), s-a reținut că amplasarea unui pilon GSM și a containerelor tehnice pe o suprafață determinată de 542 mp reprezintă o **ocupare fizică și exclusivă** a domeniului public.

Conform **art. 333 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ**, orice dare în folosință specifică prin care un terț obține dreptul de folosință exclusivă asupra unui bun public se poate realiza **numai prin închiriere sau concesiune, în urma unei licitații publice**. Prezentul studiu

fundamentează trecerea la procedura legală de închiriere, corectând erorile tehnice din actele administrative anterioare.

2. Motive de ordin economic și financiar

- **Optimizarea patrimoniului:** Suprafața de 300 mp de pășune nu este utilizată la potențialul ei economic actual.
- **Venituri la bugetul local:** Prin atribuirea contractului în urma unei licitații publice deschise, se va încasa o chirie anuală stabilă, fundamentată pe un Raport de Evaluare ANEVAR, aducând resurse financiare suplimentare direct la bugetul local al comunei Ciurila.

3. Motive de ordin social și de utilitate publică

- **Dezvoltarea infrastructurii digitale:** Zona satului Pădureni se confruntă cu deficiențe majore de semnal în rețelele de comunicații mobile și internet.
- **Interesul public local:** Realizarea acestei investiții de către operatorul telecom adjudecător va asigura servicii moderne de comunicații pentru populație și firmele locale și va garanta stabilitatea apelurilor către serviciul de urgență 112 în zonă.

III. DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII ȘI PRELUNGIREA CONTRACTULUI

- **Durata stabilită: 10 ani** de la data semnării contractului. Această perioadă este justificată de volumul masiv al investițiilor necesare din partea operatorului (fundamente de beton, pilon metalic de mare înălțime, branșamente electrice, rețele subterane).
- **Regimul de prelungire:** La expirarea termenului de 10 ani, contractul **va putea fi prelungit exclusiv prin adoptarea unei noi Hotărâri a Consiliului Local Ciurila**, la solicitarea scrisă a chiriașului. Este complet interzisă prelungirea automată sau tacită a contractului.

IV. PROCEDURA DE ATRIBUIRE

- Modalitatea de atribuire este **licitația publică deschisă**, desfășurată la sediul Primăriei Ciurila, cu respectarea strictă a regulilor de transparență și publicitate prevăzute de art. 335 din O.U.G. nr. 57/2019.

V. OBLIGAȚII PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI LEGEA NR. 159/2016

1. **Urbanism:** Adjudecătorul va demara lucrările doar după obținerea Certificatului de Urbanism și a Autorizației de Construire.
2. **Dreptul de acces (Legea nr. 159/2016):** Operatorul va beneficia de dreptul de acces pe proprietățile publice învecinate exclusiv pentru lucrări conexe de întreținere sau cablare (fibră optică).
3. **Repunerea în starea inițială:** La încetarea contractului, chiriașul are obligația legală (conform art. 12 alin. 7 din Legea nr. 159/2016) de a dezafecta instalațiile și de a **repune terenul (pășunea) în starea inițială**, pe cheltuiala sa exclusivă.

VI. CONCLUZII

Închirierea prin licitație publică a terenului de 300 mp din CF nr. 65792 Ciurila îndeplinește toate condițiile de oportunitate economică, socială și legalitate administrativă. Această procedură pune autoritatea locală în deplină concordanță cu solicitările Instituției Prefectului Județul Cluj.

Secretar General cu exercitare temporara

Hoca Valer Nicolae