

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.20.944/09.12.2011, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială VET SERV S.R.L.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.44.454/22.09.2021;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartiment Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.44.722/23.2021;
- cererea Societății Comerciale VET SERV S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.41.144/31.08.2021;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.108 și ale art.306, alin.(3) și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ,

În temeiul art.129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „b”, art. 139, alin. (3), lit.”g”, art. 196 alin. (1) lit. ”a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă prelungirea duratei contractului de concesiune nr.20.944/09.12.2011, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială VET SERV S.R.L., cu acordul de voință al părților, pentru o perioadă de 25 de ani.

Art.2.Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de Justconta Business S.R.L., înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.44.443/22.09.2021 și Studiul de Oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.44.514/22.09.2021, privind prelungirea duratei contractului de concesiune pentru terenul în suprafață de 456,00 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în Șoseaua Ghizdarului, nr.3, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu pentru semnarea Actului aditional la contractul de concesiune nr.20.944/09.12.2011.

Art.4.Prezenta hotărâre se va comunica Primarului municipiului Giurgiu, Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartiment Urmărire, Executare Contracte, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu și Societății Comerciale VET SERV S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bușcu Gheorghe

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, **30 septembrie 2021**
Nr. **320**

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU		
Nr.	445/4	
anul	luna	ziua
	2021	09 22

STUDIU DE OPORTUNITATE

***Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele
de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în
suprafață de 456 mp. situată în orasul Giurgiu, Soseaua
Ghizdarului Nr 3***

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Capitolul VII. Avize obligatorii

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 42350/08.09.2021 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 456 mp.

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesiunii terenului si estimarea valorii redeventei pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 21.09.2021 iar cursul euro este 1EUR= 4.9481 lei

Prezentul studiu este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată și actualizată;
- OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesiunea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică

Terenul in suprafata de 456 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Sos Ghizdarului nr 3, CF 33570. Terenul ce urmeaza a fi concesiunat are destinatia curti constructii . Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu și este in intravilanul orașului Giurgiu conform extras de carte funciara Nr 33570. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 456 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții străine și autohtone în orasul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de parcele sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesiunea lui.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificata, completata si republicată.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul analizat este evaluat in ipoteza in care este liber.

Pe teren exista o constructie din lemn si una din beton si caramida care nu fac obiectul prezentei evaluari.

Terenul aferent proprietății imobiliare, este in suprafata de 456 mp si este situat in mediana a orasului in apropiere de Directia pentru Agricultura Giurgiu, in zona Sos Ghizdarului intersectie cu Str Balanoaiei.

➤ Teren intravilan cu destinatia curti constructii

Adresa: Sos Ghizdarului nr.3, Mun.Giurgiu, jud Giurgiu.

Suprafata: 456 mp

Numar cadastral: 33570

Carte Funciara: 33570

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 456 mp, terenul are o deschidere de app 16 ml la Sos Ghizdarului.

- Utilități: electricitate, apa si canal, gaz in zona;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan constructibil;
- Amplasamentul este caracterizat ca fiind zona rezidentiala/comerciala;
- Amplasamentul este partial imprejmuit cu gard plasa metalica si gard metalica la strada;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mica;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: regulata;

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

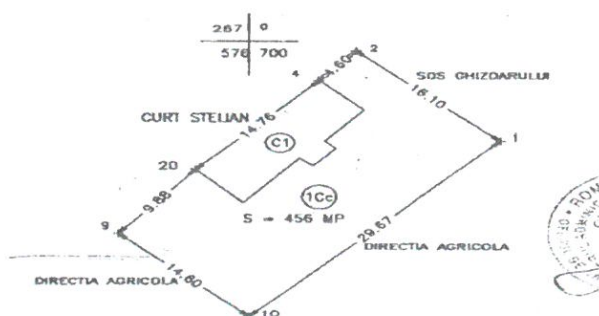
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

Limitele terenului analizat:

- la Nord: Sos Ghizdarului
- la Est: Directia agricola
- la Vest: proprietati private.
- la Sud: Directia Agricola.



CAPITOLUL II

Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- ✓ redevenței aferent terenului concesiionat, ca preț al concesiunii;

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Contabilitate · Audit · Evaluare patrimonială

- ✓ taxei pe teren obtinute in urma concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 alin. (1) C. Adm., contractul de concesiune de bunuri proprietate publică *se încheie în conformitate cu legea română*, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului. Cât privește *redevența*, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz [art. 307 alin. (1) și (4) C. Adm. Așadar, *concesiunea este un contract cu titlu oneros*.

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că, la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- ✓ proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- ✓ valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Estimarea chiriei (redevenței) minime

Avand in vedere valorile obtinute in raportul de evaluare si utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea redevenței a fost utilizata valoarea obtinuta prin metoda capitalizării rentei funciare

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului) sau chirii in cazul metodei capitalizării rentei funciare.

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 21.09.2021 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 27.360 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: 32.400 euro**

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piața și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluată.

În calculul chiriei/redevenței a fost luat în considerare faptul că, proprietatea a fost evaluată prin metoda capitalizării rentei funciare la 32.400 euro, echivalent 160.318 lei.

Chiria (redevența) anuală = 32400 euro / 25 ani = 1296 euro/an

Valoarea redevenței minime anuale este de 1296 euro/an echivalent a 6.413 lei/an

Redevența se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi plătită anual, trimestrial sau lunar pe toată perioada contractului de concesiune.

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă terenului concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ -privind concesiunea bunurilor ce aparțin domeniului privat, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică pe baza unui caiet de sarcini și a documentelor de atribuire.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca, Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe langa acestea, se vor adauga:

- Modelul de contract;
- Schita de amplasare in zona a parcelei supuse concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani. Subconcesiunea este interzisa.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

Imobilul – obiect al concesiunii – nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate.

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

JustConta Business SRL

Sediu social: Aleea Jieneasca , Nr7, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti

CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256