

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind încheierea unui Act adițional la Contractul de concesiune nr.24.829/11.06.2018, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială QUALITY COMPAS 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.14.088/15.03.2021;
- raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.15.151/18.03.2021;
- Actul de deslipire autentificat la Societatea Profesională Notarială Ujeniuc sub nr.141/28.01.2021 și Declarația notarială autentificată la Societatea Profesională Notarială Ujeniuc sub nr.126/25.01.2021;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.18/23.01.2018, privind modificarea Hotărârii nr.265 din 27 iulie 2017 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu cu privire la aprobarea studiului de oportunitate și caietului de sarcini în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului situat în Municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.60, precum și prevederile contractului de concesiune nr.24.829/11.06.2018, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială Quality Compas S.R.L..
- prevederile art.1270 Cod Civil și ale art.108, lit.„c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art.129, alin.(1) și 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, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă încheierea Actului adițional nr.1 la Contractul de concesiune nr.24.829/11.06.2018, încheiat între Municipiul Giurgiu și Societatea Comercială Quality Compas S.R.L., ce are ca obiect concesiunea imobilului situat în Strada 1 Decembrie 1918, nr.60, ce aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în vederea diminuării Lotului 2 – suprafață de teren de la 1.151,00 mp., la 617,00 mp., identificat cu număr cadastral 41056, conform anexei 1.

Art.2. Se însușește Studiul de Oportunitate privind recalcularea redevenței pentru concesiunea terenului în suprafață de 2.901,00 mp. și construcție în suprafață de 1.803,57 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, nr.60, conform anexei 2.

Art.3. Se aprobă valoarea redevenței de concesiune a imobilului de 6.332,74 euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării actului adițional la contractul de concesiune nr.24.829/11.06.2018, pe toată perioada derulării acestuia.

Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu pentru semnarea actului adițional, care va cuprinde modificările consemnate la art.1-3.

Art.5. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului – Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, Direcției Economice, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției de Impozite și Taxe Locale și Societății Comerciale Quality Compas S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

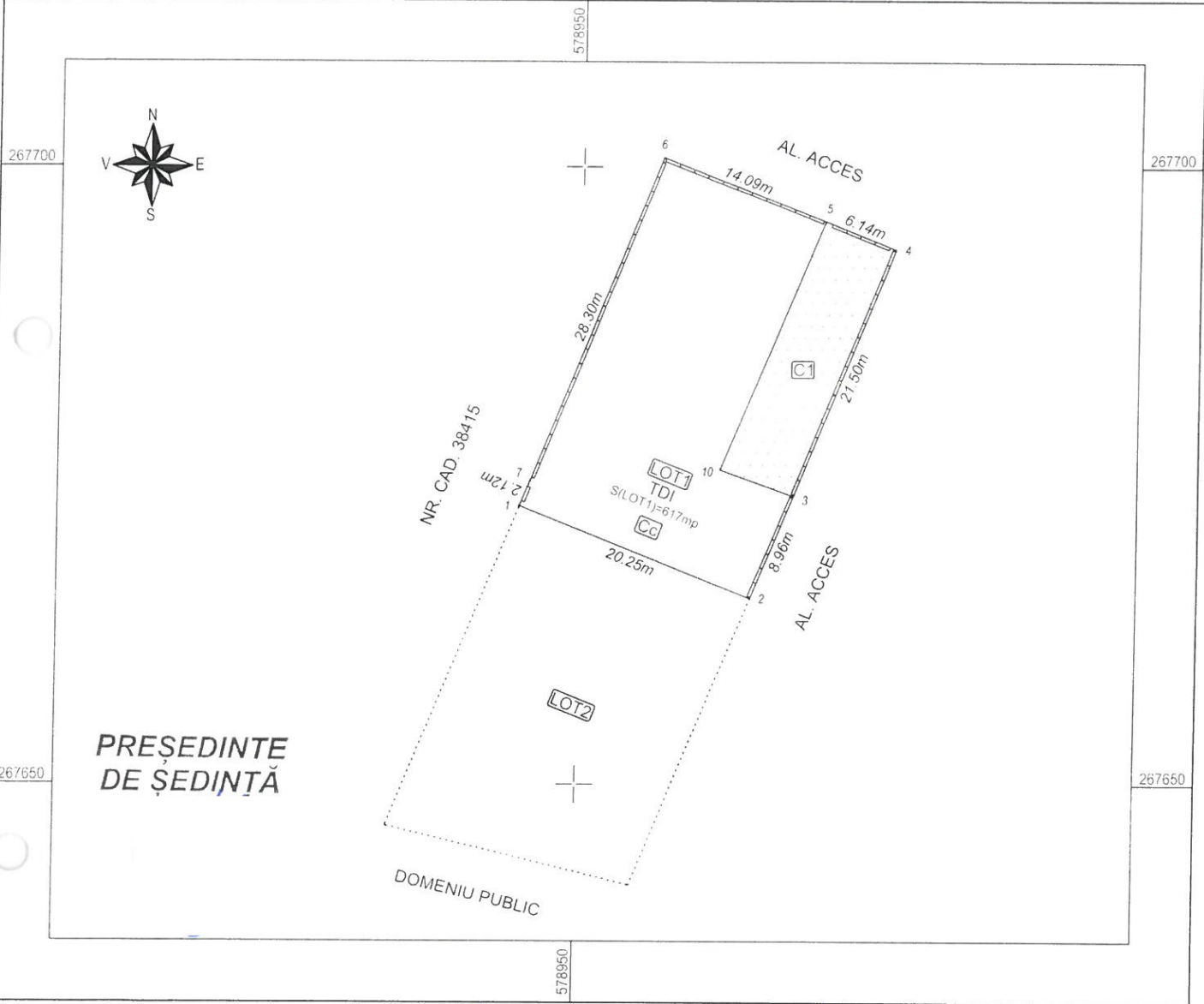
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL.**

Giurgiu, 31 martie 2021
Nr. 71

Adoptată cu un număr de 21 voturi pentru, din totalul de 21 consilieri prezenți

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (m.p.)	Adresa imobilului
41056	617 mp	Municipiul Giurgiu, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 60, Lot 1, Judet Giurgiu.
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Giurgiu	



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcele	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	617	Lot 1, Intravilan, neimprejmuat la sud, imprejmuat in rest cu gard de beton.
Total		617	-

B. Date referitoare la constructii

Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1 CA	134	Constructie Anexa - Garaj, Parter. Suprafata construita desfasurata = 134 mp.
Total		-

Suprafata totala masurata a imobilului = 617 mp

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Executant: VRENICU VALERIU FLORIN
Seria FO-BU Nr. 1388
S.C. CADEXPERT GEO S.R.L.
CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria FO-BU Nr. 1388
S.C. CADEXPERT GEO S.R.L.
Data: Decembrie 2020

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.
Semnatura si parafa
Data: 2020.12.10
Liviu Ristea
Stampila BCPI Giurgiu
18:19:00 +0200



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind recalcularea redevenței pentru imobilului concesionat compus din construcție în suprafața de 1.803.57 mp și teren aferent în suprafața de 2.901 mp, proprietate privată a orașului Giurgiu, situate în orașul Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918, Nr 60

Beneficiar: **Primăria Municipiului Giurgiu**

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 concesiune*

Capitolul VII. *Avize obligatorii*

JustConta Business SRL

Sediul 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 11608/01.03.2021 din partea UATM Giurgiu JustConta Business a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii imobilului constructie in suprafata de 1803.57 mp si teren aferent in suprafata de 2901 mp

Scopul studiului il constituie analiza oportunității concesiunii constructiei si terenului si estimarea valorii concesiunii pe an cat si recalcularea valorii redeventei in urma dezmembrării lotului 2 identificat cu Nr cadastral 4174 in suprafata de 1151 mp. In urma dezmembrării lotului 2 a rezultat doua suprafete de teren : lotul 1 identificat cu numar cadastral 41056 in suprafata de 617 mp si lotul 2 identificat cu numar cadastral 41057 in suprafata de 534mp.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 02.03.2021 iar cursul euro este 1EUR= 4.5870lei. Curs euro stabilit la data de 11.07.2017.

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

Imobilul Tipografie, compus din constructie in suprafata de 1803.57 si teren aferent in suprafata de 2901 mp, este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str 1 Decembrie 1918, nr 60 conform act de dezlipire nr 141/28.01.2021 . Acest imobil 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 imobilul (teren + constructie) se afla in domeniul privat al UATM Giurgiu, nu este situat in zona de protectie

Acest proiect valorifica Imobilul Tipografie 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

JustConta Business SRL

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



Contabilitate - Audit - Evaluare patrimonială

În prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui.

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată, completată și republicată.

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului și construcției care face obiectul concesiunii

Amplasamentul tratat în prezentul studiu de oportunitate este localizat în zona mediană a Municipiului Giurgiu, în zona Oinac, ce are caracter mixt (rezidențial și comercial/birouri).

Accesul auto la proprietate se realizează direct din Strada 1 Decembrie 1918, stradă asfaltată, cu 1 (una) bandă pe sens, drum public și apoi pe strada betonată de lângă parcul Tipografiei până la proprietatea subiect.

Imobilul Tipografie este compus din teren intravilan cu destinația curți-construcții și construcție Tipografie cu regim înălțime P+Mparțial

➤ Teren intravilan cu destinația curți-construcții

Adresa: Strada 1 Decembrie 1918 nr 60

Suprafața: 2.901 mp (conform informație din Adresa nr 7714/09.02.2021)

CF : 4173, 4175, 4177/1

Terenul aferent proprietății imobiliare este în suprafața de 2.901 mp având deschidere de aproximativ 60 ml în partea de vest a proprietății și o deschidere de aproximativ 40 ml în partea de nord.

- Utilități: electricitate, apă și canal de la rețeaua orașului;
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și construibil;
- Amplasamentul este caracterizat ca fiind în zona mixtă: comercială-rezidențială;
- Amplasamentul este împrejmuit în partea din spate;

JustConta Business SRL

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

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

- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este medie;
- Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;
- Forma: app dreptunghiulară;

Limitele terenului analizat:

- la Nord: alee acces betonată cu o latură de 40 ml
- la Est: alee acces betonată
- la Vest: deschiderea la alee betonată parca pe un front de app 60 ml
- la Sud: alee acces betonată

Construcția Tipografie

- ✓ Adresa: Municipiu Giurgiu, Strada 1 Decembrie 1918 nr 60, județ Giurgiu
- ✓ Suprafața construită desfășurată: 1.803,57 mp conform informație din contract de concesiune)
- ✓ Regim de înălțime: P+M_{parțial}
- ✓ Anul PIF: 1952

Structura (fundatii, stalpi, grinzi, plansee, sarpanta, invelitoare)	fundatii din beton armat continue sub ziduri, cadre din beton armat, planșeu din beton armat, acoperiș cu sarpanta din lemn si invelitoare din tabla, cu jgheaburi si burlane;
Inchidere si compartimentari	zidarie de caramida;
Tamplarie interioara, exterioara	din lemn
Finisaje interioare, exterioare	tencuieli interioare driscuite si zugraveli cu vopsea pe baza de var, in grupurile sanitare placaje cu faianta, la exterior tencuieli driscuite si zugraveli obisnuite;
Pardoseli	mozaic venetian si beton
Dotări	instalații electrice de iluminat incandescent, instalatii de alimentare cu apa , instalatii de canalizare ; instalatii de incalzire cu calorifere electrice
Finisaj	mediu
Stare tehnica actuala	satisfacatoare

Proprietatea este utilizată ca și tipografie

JustConta Business SRL

Sediul social: Aleea Jieneasca , Nr7, B133, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

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.

Amplasarea acesteia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier și fluvial permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă permanente. 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;
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în maximum 25 de ani.

JustConta Business SRL

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

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



Valoarea redevenței minime anuale stabilită prin Raportul de evaluare la data de 11.07.2017 pentru imobilul construcție Tipografie, în suprafața de 1.803.57 mp., situat în Strada 1 Decembrie 1918, nr 60 este de 12.545,44 lei echivalentul a 2.735 euro.

Valoarea redevenței minime anuale stabilită prin Raportul de evaluare în data de 11.07.2017 pentru imobilul teren aferent Tipografie în suprafața de 3435mp, situat în Strada 1 Decembrie 1918, nr 60 este de 19.540,62 lei echivalentul a 4260 euro.

Având la baza actul de dezlipire nr 141/28.01.2021 din care rezultă împărțirea lotului 2 în două loturi distincte după cum urmează lot 1 în suprafața de 617mp și lot 2 în suprafața de 534mp și declarația SC Quality Compas SRL nr 121 din data de 25.01.2021 încheiată la notar prin care concesionarul este de acord cu restrângerea dreptului de concesiune asupra lotului nr 1.

Având la baza cele prezentate mai sus propunem recalcularea valorii redevenței după cum urmează:

Valoarea redevenței minime anuale stabilită prin Raportul de evaluare în data de 11.07.2017 pentru imobilul teren aferent Tipografie în suprafața de 3435mp, situat în Strada 1 Decembrie 1918, nr 60 este de 1.24 euro per mp din care rezultă ca valoarea rămasă pentru suprafața de 2901mp este de 16.502,83 lei echivalentul a 3597.74 euro/an .

Recomandăm ca nivel minim al redevenței suma de 29048.27 lei/an fara TVA echivalentul a 6.332,74 euro (teren+construcție)

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 concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului public se recomandă următoarele:

JustConta Business SRL

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

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



- Se va întocmi act adițional la prezentul contract de concesiune nr 24829/11.06.2018 prin care se vor modifica următoarele:
- Capitolul II- Obiectul contractului de concesiune
 - Capitolul IV- Redevența

CAPITOLUL V

Durata estimată a concesiunii

Durata de concesiune este de 49 de ani conform contractului nr 24829/11.06.2018.
Subconcesiunea este interzisă.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea actului adițional recomandăm un termen de 30 de zile privind încheierea lui.

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare, așadar, 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

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**

JustConta Business SRL

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