

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniul privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.116.919/18.12.2023;
- raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Direcției Juridice și Administrație Locală, înregistrat la nr.118.017/20.12.2023;
- solicitarea domnului Pană Dănuț Cătălin, în calitate de administrator al societății PANAGRIS 2006 S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.110.263/27.11.2023;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.5, alin.(1), lit.„a” din Legea nr.273/2006 privind Finanțele Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art.1270 și art.1777 și următoarele din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, prevederile art.183 din Legea nr.207/2015 privind Codul de Procedură Fiscală, prevederile art.463, alin.(2) și alin.(3) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal și prevederile art.332 – 334 și art.362, alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 20 ha., din suprafața totală de 50,8 ha., situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, înscris în Cartea Funciară nr.44804, conform Anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Durata închirierii este de 5 ani, de la data încheierii contractului, cu posibilitatea încetării în termen de 1 an de zile de la notificare în cazul identificării unui potențial investitor.

Art.3. Se aprobă documentația de atribuire pentru organizarea licitației publice în vederea închirierii terenului menționat la art.1, conform Anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Prețul minim de pornire al licitației se stabilește în sumă de 1.043 lei/an, conform Raportului de evaluare înmțocmit de către evaluator autorizat, conform Anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze contractul de închiriere.

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, Biroului Autorizații și Documentații de Urbanism din cadrul Direcției Urbanism și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Costache Robert - Andrei

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

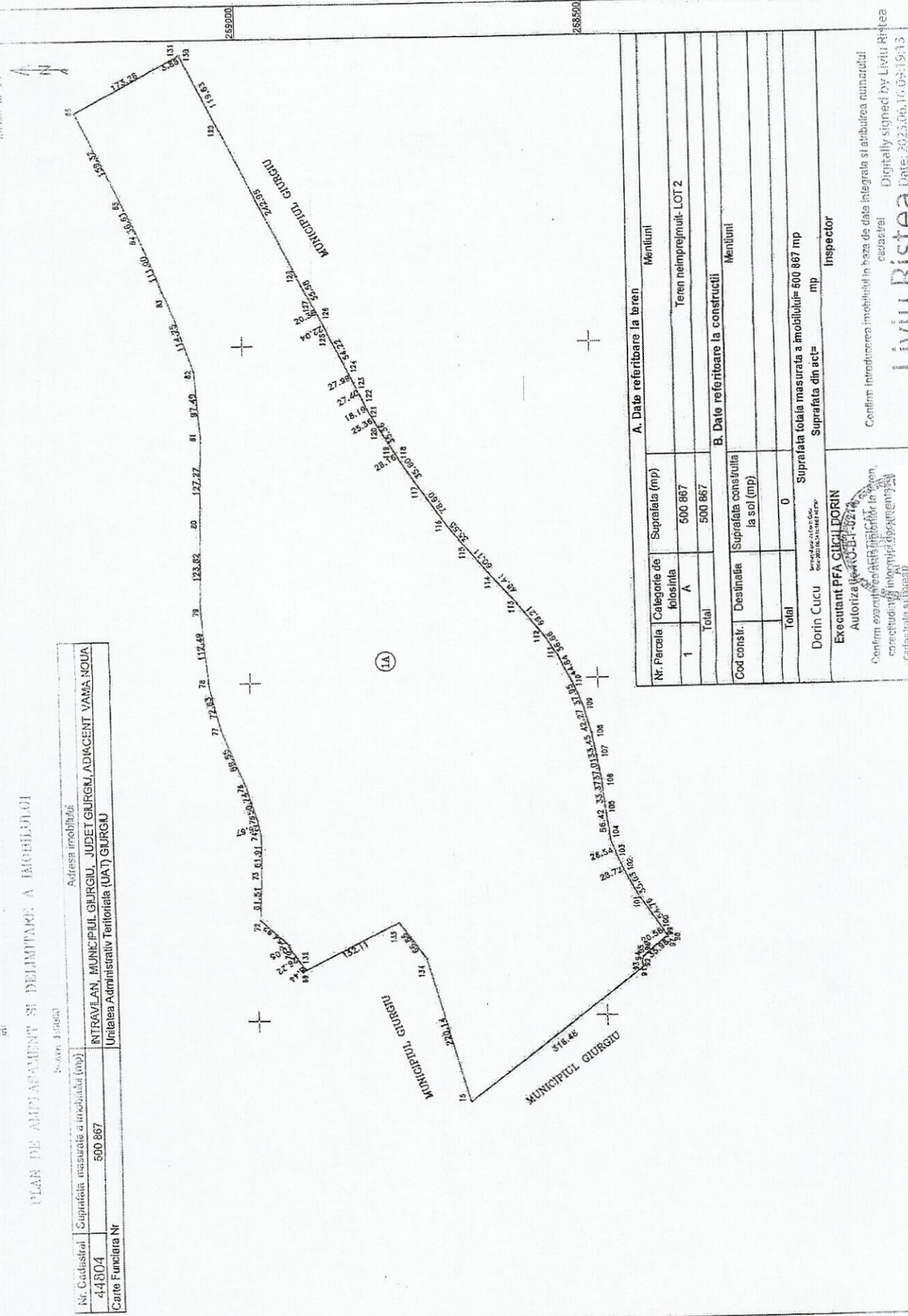
Băiceanu Liliana

Giurgiu, **27 decembrie 2023**
Nr. 409

Adoptată cu un număr de 13 voturi pentru și 4 abțineri, din totalul de 17 consilieri prezenți

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Nr. Catastral	Suprafata masurata a imobilitatii (mp)	Adresa imobilitatii
44804	500 867	INTRAVILAN, MUNICIPIUL GIURGIU, JUDEȚUL GIURGIU, ADJACENT VAMA NOUA
Carte Funciara Nr		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) GIURGIU



A. Date referitoare la teren		Mentii	
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	
1	A	500 867	Teren neamplasat-LOT 2
Total		500 867	
B. Date referitoare la constructii		Mentii	
Cod consti.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	
		0	
Total		0	
Dorin Cucu		Suprafata totala masurata a imobilitatii= 500 867 mp	
Executant PFA CUCU DORIN		Suprafata din acte	
Autortiza nr. 100-EL-10274		Inspector	

Confirm introducerea imobilitatii in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
 Liviu Ristea
 Date: 2023.06.16 08:19:13
 Semnatura si parafa 105'00
 Stampila UCPI

Confirm executarea planului de amplasament si delimitare a terenului cadastrala si liberarea terenului
 Liviu Ristea
 Date: 2023.06.16 08:19:13
 Semnatura
 Data

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

pentru licitația publică de închiriere a terenului arabil situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Vama Nouă

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

Art.1. MUNICIPIULGIURGIU, prin Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, cu sediul în Giurgiu, B-dul. București, nr. 49-51, telefon: 0246/213747, fax: 0246/215405, cod fiscal R485245.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Art.2. Atribuirea contractului de închiriere se va face prin procedura de licitație publică, cu respectarea prevederilor Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile H.C.L. al Municipiului Giurgiu nr.nr.69/2023, privind aprobarea Regulamentului privind închirierea bunurilor imobile, aparținând domeniului public și privat, modificată prin Hotărârea nr.283/2023 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu; prevederile Legii nr.273/006 privind Finanțele Publice Locale, actualizată; prevederile Legii 287/2009, republicată, Cod Civil, prevederile Legii nr.207/2015, privind Codul de Procedură Fiscală.

Art.3. Procedura de atribuire este licitația publică.

Art.4. (1)Locatorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesata, care înaintează o solicitare în acest sens.

(2) Locatorul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin prin mijloacele electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, a unuiexemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

Art.5. (1) Locatorul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adauga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(2) Persoana interesata are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, în suma de 119 lei, TVA inclus, care se achită la DITL.

(3) Locatorul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Art. 6. (1) Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Locatorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Compartimentul Urmărire, Executare Contracte are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentului regulament, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(4) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2) al acestui articol, locatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(5) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (4), acesta din urma are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limita de depunere a ofertelor.

CAIET DE SARCINI

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie închiriat:

- Teren în suprafață de 20 ha, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Vama Nouă, având categoria de folosință arabil

2. Destinația bunului care face obiectul închirierii:

- Terenul în cauză este propus pentru valorificare în vederea desfășurării activității de înființări culturi agricole.

3. Condițiile de exploatare/folosință a închirierii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmărite de către locatar privind exploatarea/folosința eficace a bunului ce face obiectul închirierii.

CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

1. Regimul bunului utilizat de locatar în derularea închirierii (regimul bunurilor proprii):

- Terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Vama Nouă, în suprafață de 20 ha, după încetarea contractului de închiriere, revine pe deplin și liber de orice sarcina în posesia locatorului;

- În derularea închirierii, bunul preluat de locatar îl constituie terenul aparținând domeniului privat al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, adiacent Vama Nouă, în suprafață de 20 ha. din suprafața totală de 50,08 ha.

- Menținerea suprafeței de teren arabil pentru cultivarea plantelor furajere;
Să mențină potențialul productiv al bunului închiriat;

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare :

- Locatarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata închirierii, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de închiriere, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:

- Locatarul va asigura exploatarea terenului în regim de continuitate și permanență pe durata contractului .

- Să aducă la nivel suprafața de teren închiriată;

- Să evacueze materialele depozitate necontrolat și să înființeze culturile agricole propuse;

- Să delimiteze terenul , să-l semnalizeze corespunzător și să marcheze zona de siguranță a pistei de aterizare și decolare a avionului utilitar.

4. Interdicția sau permisiunea, după caz, a subînchirierii bunului închiriat

- Este interzisă subînchirierea bunului.

- După finalizarea procedurii de licitație și încheierea contractului de închiriere, locatarul are obligația de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa bunul proprietate privată ce face obiectul închirierii.

5. Condițiile în care locatarul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii:

Locatarul nu poate subînchiria bunul închiriat pe durata derulării contractului.

6. Durata închirierii

Durata închirierii este de 5 de ani cu posibilitatea încetării cu o notificare prealabilă de un an de zile în cazul unor investiții făcute de proprietar.

Contractul de închiriere poate fi prelungit prin simplul acord de voință al părților, pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială.

7. Chiria minimă stabilită

Prețul minim de pornire al licitației va fi de 1043 lei /an, conform Raportului de evaluare, întocmit de către Justaconta Business, înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.116856/18.12.2023.

Plata chiriei se face anul în două tranșe , prima de 30% până pe data 30 aprilie iar tranșa a doua până pe data de 15 decembrie a fiecărui an.

Chiria obținută ca urmare a închirierii se face venit la bugetul propriu al Municipiului Giurgiu;

Plata cu întârziere a chiriei conduce la aplicarea de penalități de **1%** din prețul chiriei anuale, pentru fiecare lună de întârziere, calculată din ziua imediat următoare scadenței și până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor;

8. Natura si cuantumul garanțiilor solicitate de locator

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare în cuantum de **2500 lei**.

Garanția de participare se restituie, la cererea scrisă a ofertanților, în termen de 7 zile de la semnarea contractului cu ofertantul declarat câștigător, în baza unei solicitări scrise depuse la sediul Primăriei Municipiului Giurgiu.

Taxa de participare la licitație este **500 lei** și nu se restituie.

Refuzul ofertantului declarat castigator de a semna contractul poate atrage după sine plata daunelor interese și reținerea garanției de participare.

CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- Să respecte Caietul de Sarcini;
- Documentația să fie depusă în termenul prevăzut în anunț ;
- La data deschiderii ofertei, documentele depuse să fie în termen ;

CLAUZELE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

- (1) Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:
 - a) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

- b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competența instanței de judecată;
 - c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
 - d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
 - e) La dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului imobil închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata/folosi, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri:
 - f) Alte clauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.
- (3) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de locator în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:
- a) Bunurile de retur – terenul;
 - b) Bunurile proprii.....

INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentației de atribuire,
- (3) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toata perioada de valabilitate stabilită de locator.
- (4) Persoana interesată are obligația de a depune oferta până la data limită de depunere la adresa specificată în anunțul publicitar. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (5) Oferta depusă la o alta adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(6) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții transmit ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- 1) o fișă cu informații privind ofertantul care să cuprindă: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;
- 2) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- 3) statutul societății și acte adiționale;
- 4) certificat de înregistrare la ORC;
- 5) certificat constatator eliberat la zi de ORC;
- 6) certificat de atestare fiscală ANAF;
- 7) certificat fiscal de la Direcția Impozite și Taxe Locale;
- 8) ultimul bilanț contabil, vizat de ANAF împreună cu dovada validării lor la depunerea on-line după caz;
- 9) acte doveditoare privind achitarea documentației de atribuire;
- 10) acte doveditoare privind achitarea garanției de participare la licitație;
- 11) acte doveditoare privind achitarea taxei de participare la licitație.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acesteia, după caz.

În plicul interior, ofertantul va prezenta planul privind exploatarea terenului și va cuprinde și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația și date tehnice despre firmă și financiare referitoare la:

- Investițiile pe care ofertantul se obligă să le realizeze pe terenul închiriat, și să asigure eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului arabil;

- Valoarea chiriei;
- Durata propusă a închirierii:
- Investițiile din fonduri proprii care pot fi utilizate în scopul demarării proiectului, cât mai repede posibil.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar în original de către locator, prevăzut în documentația de atribuire și anunțul de licitație.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDERRA LOR

Criteriile de atribuire ale contractului de închiriere este cel mai bun punctaj rezultat în urma aplicării criteriilor următoare;

- **Pentru prețul cel mai mare/lună (oferta financiară) – 40 puncte;**
 - *Chiria minimă stabilită în caietul de sarcini* 10 puncte
 - *Chiria anuală propusă cu peste 50 %* 25 puncte
 - *Chiria anuală propusă cu peste 100 %* 40 puncte
- **Pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților** (document emis de ANAF/unități bancare / adeverințe / alte documente din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului sau cifra de afaceri) – **30 puncte;**
 - Media cifrei de afaceri (venituri, după caz) ultimul an (conform bilanțului contabil pe ultimul an) – maxim **10 puncte.**
 - *Până la 50.000 euro* 5 puncte
 - *Peste 50.000 euro* 10 puncte
 - Număr mediu de angajați pe ultimul an (conform bilanțului contabil pe ultimul an) - maxim **10 puncte.**

- Până la 2 persoane 5 puncte
- Peste 3 persoane 10 puncte
- Valoarea investiției propuse in ofertă/ha - maxim **10 puncte.**
- Până la 1000 euro /ha 5 puncte
- Peste 1000 euro /ha 10 puncte
- **Pentru protecția mediului înconjurător** (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor și inundațiilor) – **20 puncte;**
- Utilizarea unei singure surse bio pentru înființarea culturii - 10 puncte
- Utilizarea a minim doua surse bio pentru înființarea culturii - 20 puncte
- **Pentru condiții specifice impuse de natura bunului imobil închiriat** (declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare /lichidare/insolvență/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată, nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una din situațiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și să respecte punctul 3 din Condiții generale)
 - **10 puncte.**

(2) Locatorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(3) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de punctajul prevăzut în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul „cel mai mare nivel al chiriei”, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare altul decât criteriul „cel mai mare nivel al chiriei”.

(4) Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii

comisiei, în baza procesului verbal comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare un raport.

(5) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Compartimentul Urmărire, Executare Contrcate are obligația de a informa în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate și de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror oferta nu a fost declarata câștigătoare, indicând motivele care au stat la baza deciziei respective.

(6) Locatorul are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a căru oferta a fost stabilită ca fiind câștigătoare, numai după împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării.

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului bunului menționat spre închirierea (Municipiul Giurgiu).

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale.

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE OBLIGATORII

Drepturile părților

Drepturile locatarului

- (1) Locatarul are dreptul de a exploata/folosi în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa bunurile imobile ce fac obiectul contractului de închiriere.
- (2) Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere;

Drepturile locatorului

- (1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.
- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului în următoarele condiții:
- (3) Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile locatarului

- (1) Locatarul este obligat să asigure exploatarea/folosința eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator
- (2) Locatarul este obligat să exploateze/folosească în mod direct terenul care face obiectul închirierii
- (3) Locatarul are interdicția de a subînchiria terenul ce face obiectul închirierii cu respectarea prevederilor
- (4) Locatarul este obligat să plătească chiria
- (5) Locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor mobile proprietate privată (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiția de siguranță în exploatare/folosință, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.)
- (6) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) În termen de cel mult 90 de zile de la data închirierii contractului de închiriere, locatarul este obligat să depună cu titlu de garanție o sumă de 5215 lei, reprezentând o cota-parte din suma datorată locatorului cu titlu de chirie pentru primul an de activitate.

(8) Locatarul este obligat să continue exploatarea/folosirea bunului în noile condiții stabilite de locator, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de închiriere, fără a putea solicita încetarea acesteia.

(9) Să aducă la nivel suprafața de teren închiriată;

(10) Să evacueze materialele depozitate necontrolat și să înființeze culturile agricole propuse;

(11) Să delimiteze terenul, să-l semnalizeze corespunzător și să marcheze zona de siguranță a pistei de aterizare și decolare a avionului utilitar.

Alte clauze.

Obligațiile locatorului

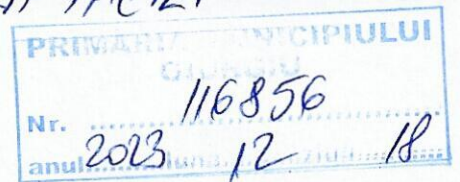
- (1) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract de închiriere.
- (2) Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afara de cazurile prevăzute expres de lege.
- (3) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.
- (4) Locatorul este obligat să aducă la cunoștință cu minim un an de zile intenția rezilierii contractului înainte de termen în cazul realizării unor investiții pe terenul închiriat.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI GIURGIU
Liliana BĂICEANU

DIRECȚIA PATRIMONIULUI
DIRECTOR EXECUTIV
Cristian TRĂISTARU

ANEXA 3 LA H.C.L.



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de inchiriere a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 20 ha. situată în orasul Giurgiu, Adiacent Vama Noua

Beneficiar: **Primaria Municipiului Giurgiu**

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, 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

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



DATE GENERALE

Conform notei de comanda Nr 112049/05.12.2023 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea inchirierii unei parcele de teren in suprafata de 20 ha.

Scopul studiului il constituie analiza oportunității inchirierii terenului si estimarea valorii chiriei pe an.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 19.12.2023 iar cursul euro este 1EUR= 4.9676 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 inchirierea bunurilor ce apartin domeniului public , contractul de inchiriere se va atribui prin licitație publică

Terenul in suprafata de 20 ha este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Adiacent Vama Noua. Terenul ce urmeaza a fi inchiriat are destinatia intravilan arabil. 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. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 20 ha 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 concesionarea lui.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256

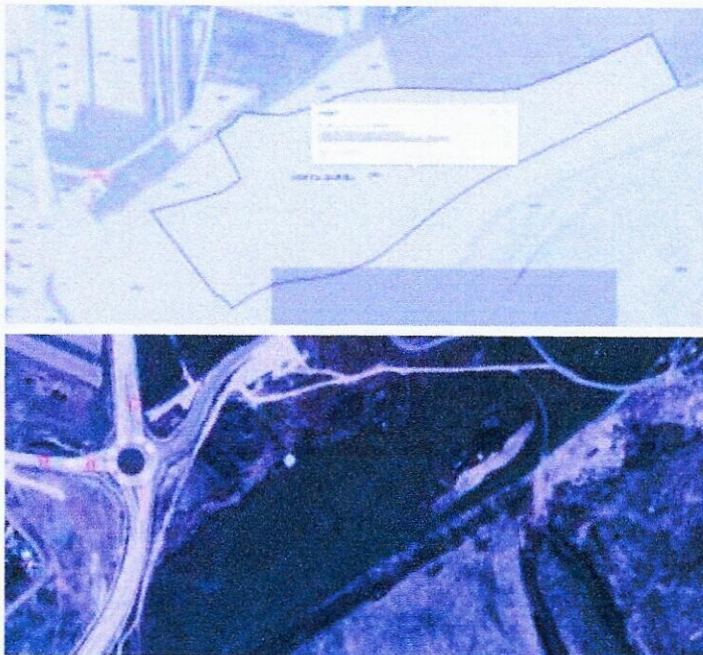


Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificata, completata si republicată.

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul inchirierii

- **Localizarea amplasamentului:** intravilanul localitatii Giurgiu, jud. Giurgiu, DJ 507 adiacent Vama Noua.
- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
 - Forma: neregulata, raport inferior intre deschidere si lungime
 - Planeitate: teren in panta, sunt necesare lucrari de pregatire pentru utilizare
 - Alte informatii:
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat
- **utilitati** - fara apa, fara canalizare, fara energie electrica, fara gaze naturale
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** agricol, industrial



JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, 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 inchirierii 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 concesionare 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 orasului 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:

- ✓ chiriei aferent terenului inchiriat, ca preț al concesiunii;
- ✓ venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al chiriei

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

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



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 minime

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea chiriei a fost utilizată valoarea obținută prin metoda abordarea prin piața și prin metoda abordarea prin venit.

Abordarea prin piața are la bază metoda comparațiilor de piață și are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri; potențialii cumpărători sunt investitori interesați de veniturile realizate din exploatarea proprietății și nu de avantajele deținerii acesteia.

Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea/actualizarea venitului constau în tehnici și formule matematice folosite de evaluatori pentru analiza capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venituri în viitor, venituri care sunt convertite în valori actualizate.

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 în cazul metodei capitalizării rentei funciare.

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.

JustConta Business SRL

Sediul social: Bdul Tineretului, Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, București
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



In urma aplicării metodelor descrise in raportul de evaluare din data de 19.12.2023 rezultatele obtinute sunt sunt:

- **Metoda comparatiei directe: 1043 lei/10.000 mp**
- **Metoda capitalizarii rentei funciare: nu a fost utilizata**

Valoarea obținută prin comparatii directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazandu-se pe oferte actuale direct din piata si este cea mai relevantă metoda pentru tipul de proprietate evaluata.

In calculul chiriei/chiriei a fost luat in considerare faptul ca, aceasta a fost evaluata prin metoda comparatiei directe 1043 lei/10.000 mp.

Chiria anuala = 1043 lei/10.000 mp

Valoarea chiriei minime anuale este de 1043 lei/an/ha

Valoarea chiriei se va stabili prin Hotarare a Consiliului Local si va fi platita anual, trimestrial sau lunar pe toata perioada contractului de inchiriere.

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 apartin domeniului privat , contractul de chirie se va atribui prin atribuire directa pe baza documentelor de atribuire.

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.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



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 contractului de inchiriere

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

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de inchiriere și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor de atribuire directa.

Dupa finalizarea procedurii de atribuire directa, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256



CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul – teren – nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al contractului de inchiriere– nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

Raluca-
Alexandra
Andronic

Semnat digital
de Raluca-
Alexandra
Andronic
Data: 2023.12.20
14:42:43 +02'00'

JustConta Business SRL

Sediu social: Bdul Tineretului , Nr 3, Bl Z1, Sc1, Ap 34, Sector 4, Bucuresti
CUI:38780639; J40/1338/2018; Tel: 0758318256