

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

privind modificarea Hotărârii nr.82/31.03.2021 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.49.335/20.10.2021;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr.49.568/22.10.2021;
- Hotărârea nr. 82/31.03.2021 a Consiliului local al municipiului Giurgiu privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 31513, strada Vlad Țepeș – Ecaterina Varga;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului;
- prevederile art.308, art.309, art.312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.466, alin.(8), art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 Codul Fiscal;
- prevederile Legii nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu;
- prevederile art.58 și art.59 din Legea nr.24/2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.129, alin.(2), lit.„c”, alin.(6), lit.„a” și art.139, alin.(3), lit.g” 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.I. Anexele 1 și 2 la Hotărârea nr.82/31.03.2021 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 31513, strada Vlad Țepeș – Ecaterina Varga, se modifică și se înlocuiesc cu anexa 1 - Studiul de oportunitate și anexa 2 Raportul de evaluare, înregistrate sub nr.48.799/18.10.2021 întocmite de S.C. JUSTCONTA BUINESS S.R.L. prin evaluator autorizat Corabie Iulian, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.II. Art.4 din Hotărârea nr.82/31.03.2021 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 31513, strada Vlad Țepeș – Ecaterina Varga, se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.4. *Redevența minimă valorică a concesiunii va avea o valoare de pornire la licitație de 1600 euro/an, care se va plăti trimestrial, la cursul BNR din ziua plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată perioada derulării acestuia*”.

Art.III. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu, în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Bușcu Gheorghe

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

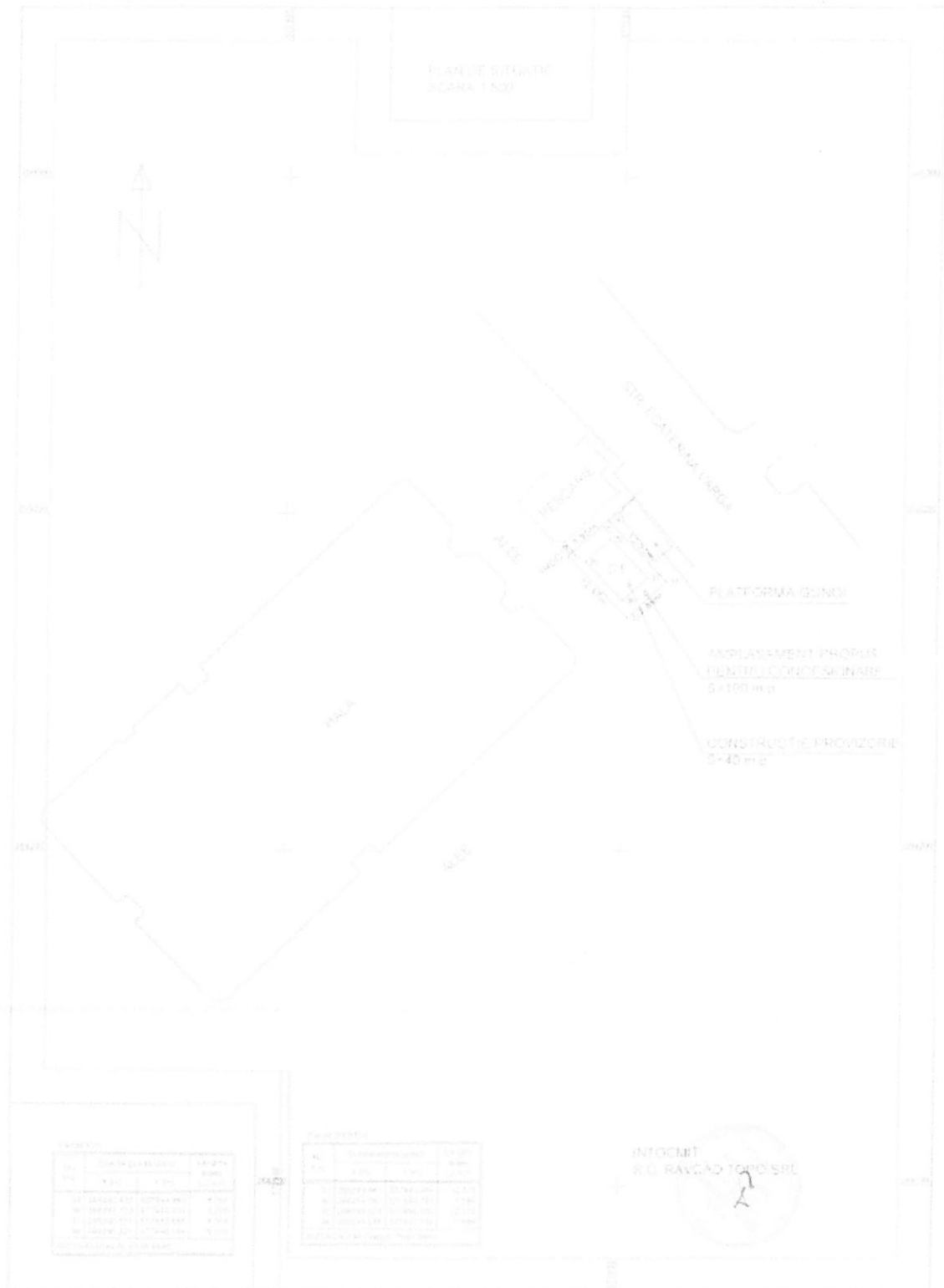
Băiceanu Liliana

Giurgiu, 28 octombrie 2021

Nr. 379

Adoptată cu un număr de 17 voturi pentru și 4 abțineri, din totalul de 21 consilieri prezenți

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU



JUSTCONTA BUSINESS SRL



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, proprietate privată a orașului Giurgiu, în suprafață de 100 mp. situată în orașul Giurgiu, Str Tepes - Ecaterina Varga

Beneficiar: Primaria Municipiului Giurgiu

JustConta Business SRL

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

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



CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea si 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 43874/20.09.2021 din partea UATM Giurgiu JustConta Business SRL a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii unei parcele de teren in suprafata de 100 mp.

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

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 20.09.2021 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 100 mp este amplasat in intravilanul orasului Giurgiu, Str Vlad Tepes- Ecaterina Varga, CF 31513. 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 31513. Terenul nu este grevat de sarcini si nu este situat in zona de protectie.

Acest proiect valorifica suprafata de 100 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.

JustConta Business SRL

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

Pe terenul analizat se afla o constructie, tip chiosc din PVC, cu regim de inaltime parter care nu face obiectul evaluarii.

Amplasamentul supus evaluarii este localizat in zona centrala a Municipiului Giurgiu, pe terenul aferent Piata Centrala.

Accesul auto la lotul de teren se realizează direct din Strada Ecaterina Varga strada asfaltata, cu 2(una) benzi pe sens, drum public trecand prin partea de nord a proprietatii, iar accesul pietonal se realizeaza din toate cele 4 colturi ale terenului, pe aleile din piata.

➤ Teren intravilan cu destinatia curti-constructii

Adresa: Strada Vlad Tepes-Ecaterina Varga-Piata Centrala.

Suprafata: 100 mp. (conform informatiilor furnizate ca catre beneficiar)

Numar cadastral: 31513 (nr.cad.pentru inreg terenul aferent pietei)

Carte Funciara: 31513 (carte funciara pentru inreg terenul aferent pietei)

Terenul aferent proprietății imobiliare este in suprafata de 100 mp situat pe terenul aferent Piata Centrala, Strada Vlad Tepes-Ecaterina Varga acces din strada Ecaterina Varga.

- Utilități: toate utilitatile disponibile la limita.
- Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan și presupus constructibil;
- Zona este caracterizată ca fiind comerciala;
- Amplasamentul este neîmprejmuit;
- Distanța față de proprietăți complementare (magazine, instituții de învățământ etc.) este mica;

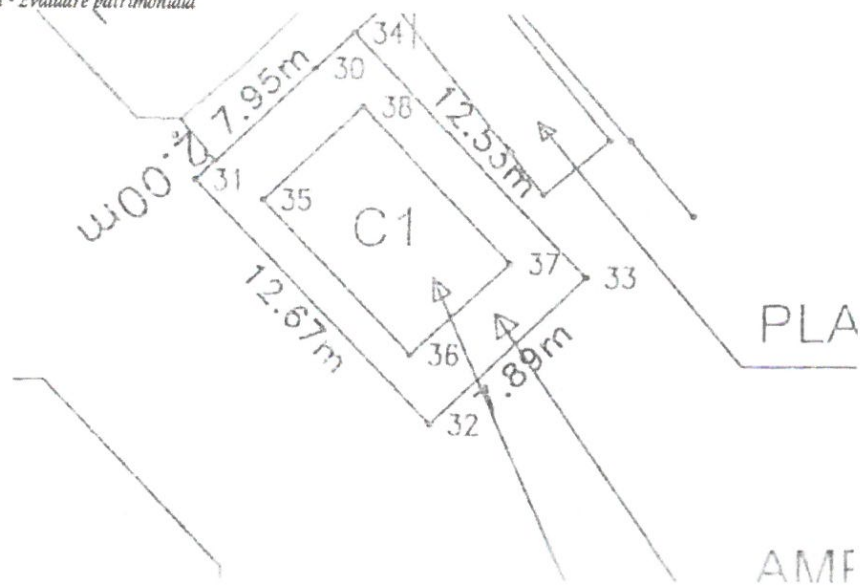
Topografie: Amplasamentul este plan. Nu se cunosc probleme legate de condițiile de fundare ale terenului;

- Forma: regulata, dreptunghiulara;

JustConta Business SRL

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

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



Limitele terenului analizat:

- la Nord: Platforma de gunoi si Pescarie
- la Est: Alee CF 37856
- la Vest: Alee CF 37856
- la Sud: Alee

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 orasului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce

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

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 concesionat, ca preț al concesiunii;
- ✓ taxei pe teren obținute în urma 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 executării, în 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. Când 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

Având în vedere valorile obținute în raportul de evaluare și utilizarea terenului (mixta) pentru estimarea redevenței a fost utilizată valoarea obținută prin metoda capitalizării rentei funciare

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

Metodele de capitalizare a veniturii 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.

În urma aplicării metodelor descrise în raportul de evaluare din data de 20.09.2021 rezultatele obținute sunt:

- **Metoda comparației directe: 38.100 euro**
- **Metoda capitalizării rentei funciare: 40.000 euro**

Valoarea obținută prin comparații directe reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale direct din piață 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 40.000 euro, echivalent 197.924 lei.

Chiria (redevența) anuală = 40.000 euro / 25 ani = 1600 euro/an

Valoarea redevenței minime anuale este de 1.600 euro/an echivalent a 7.917 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.

JustConta Business SRL

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

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

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.

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 lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schița de amplasare în 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 interzisă.

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, Bl33, Sc1, Ap 1, Parter, Sector3, 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 concesiunii – nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii naturale protejate.

Întocmit,

JustConta Business SRL

Andronic Raluca

JustConta Business SRL

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

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