

**PRIMĂRIA COMUNEI
ROATA DE JOS**

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND CONCESIONAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

**bun imobil, teren intravilan cu suprafața de 831 mp si constructia
camin nefamilisti, situat în comuna Roata de Jos, Aleea Magnoliei, nr. 8,
identificat cu număr cadastral 32462-teren, 32462-C1 constructie, înscris în
Cartea Funciară cu nr. 32462, care aparține domeniului privat al U.A.T
ROATA DE JOS, județul Giurgiu**



Obiectiv: PROPRIETATE IMOBILIARA - bun imobil, teren intravilan cu suprafața de 831 mp si constructia camin nefamilisti, situat în comuna ROATA DE JOS, Aleea Magnoliei, nr. 8, identificat cu număr cadastral 32462-teren, 32462-C1 constructie, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, care aparține domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu.

Beneficiar: Primaria comunei ROATA DE JOS, județul Giurgiu, CUI: 5123608

Scopul: *estimarea valorii de piață în vederea informării beneficiarului pentru concesionarea proprietatii.*

Destinația: concesionare

Amplasament: comuna ROATA DE JOS, Aleea Magnoliei, nr. 8, identificat cu număr cadastral 32462-teren, 32462-C1 construcție, înscris în Cartea Funciară cu nr.32462, care aparține domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu.

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie concesionată

1.1. Amplasament - Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află amplasată pe teritoriul administrativ al comunei ROATA DE JOS, Aleea Magnoliei, nr. 8, identificat cu număr cadastral 32462-teren, 32462-C1 construcție, înscris în Cartea Funciară cu nr.32462, care aparține domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu, după cum urmează:

PROPRIETATE IMOBILIARA bun imobil, teren intravilan cu suprafața de 831 mp și construcția camin nefamilisti, situat în comuna ROATA DE JOS, Aleea Magnoliei, nr. 8, identificat cu număr cadastral 32462-teren, 32462-C1 construcție, înscris în Cartea Funciară cu nr.32462, care aparține domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu.

Distingem următoarele categorii de proprietăți din punctul de vedere al tipului de proprietate:

- ✓ proprietăți aparținând domeniului public
- ✓ proprietăți aparținând domeniului privat.

Utilități edilitare:

- alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze.

1.2. Regimul juridic

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află situată în intravilanul **comunei ROATA DE JOS, Aleea Magnoliei, nr. 8, identificat cu număr cadastral 32462-teren, 32462-C1 construcție, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, care aparține domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu.**

Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) Autoritățile prevăzute la [art. 287](#) decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a)** darea în administrare;
- b)** concesionarea;
- c)** închirierea;
- d)** darea în folosință gratuită.

În cazul concesionării bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de concesionare se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

(1) Concesionarea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la [alin. \(1\)](#) cuprinde următoarele elemente:

- a)** datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul concesiunii;
- b)** destinația dată bunului care face obiectul concesiunii;
- c)** durata concesiunii;
- d)** prețul minim al concesiunii.

(3) În cazul în care contractul de concesiune se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din concesiune o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat concesiunea.

(4) Prevederile [alin. \(3\)](#) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

Contractul de concesiune a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune

(1) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- a)** cel mai mare nivel al concesiunii;
- b)** capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c)** protecția mediului înconjurător;
- d)** condiții specifice impuse de natura bunului concesiionat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de licitație publică și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesiionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la [alin. \(1\)](#) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de licitație, potrivit ponderilor prevăzute la [alin. \(2\)](#).

Încheierea contractului

(1) Contractul de concesiune cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului concesiionat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Drepturi și obligații

(1) Autoritățile prevăzute la [art. 287](#) sau titularul dreptului de administrare, după caz, au următoarele drepturi și/sau obligații:

- a)** să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 343 [alin. \(4\)](#);
- b)** să încaseze redevența, în conformitate cu dispozițiile contractului de concesiune;

- c)** să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de concesiune în condițiile art. 334 alin. (5); în caz contrar, autoritățile prevăzute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, după caz, sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;
- d)** să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata concesiunii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e)** să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de concesiune și respectarea condițiilor concesiunii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de concesiune, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f)** să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul concesiunii.
- (2)** Titularul dreptului de concesiune are următoarele drepturi și obligații:
- a)** să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b)** să plătească concesiunea, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c)** să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d)** să solicite autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e)** să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului concesionat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f)** să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- g)** să nu exploateze bunul concesionat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- (3)** Neplata concesiunii, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de concesiune dau dreptul autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de concesiune este obligat să reîntrească garanția.

1.3. Regimul economic

Beneficiarul solicită evaluarea **PROPRIETATII IMOBILIARE - bun imobil, teren intravilan cu suprafața de 831 mp si constructia camin nefamilisti, situat în comuna ROATA DE JOS, Aleea Magnoliei, nr. 8, identificat cu număr cadastral 32462-teren, 32462-C1 constructie, înscris în Cartea Funciară cu nr.32462, care aparține domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu**, în vederea concesiunii acesteia.

Obiectivul supus evaluării este amplasat în zona mediana a Comunei ROATA DE JOS, județul Giurgiu.

Conform stării actuale a proprietatii precum și a funcțiunilor dominante și complementare ale Unității Teritoriale de referință, atractivității și interesului din punct de vedere al acestuia- se justifică propunerea concesiunii acestei proprietati.

Art. 16. - (1) Sumele încasate din închirierea sau din concesiunea bunurilor proprietate privată se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale.

(2) În cazul în care contractul de concesiune/închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din redeventa/chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea/concesiunea.

1.4. Regimul tehnic

Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de licitație, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două redevente lunare.

În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesiunii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, proprietarul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice.

OBIECTIVUL SUPUS CONCESIONĂRII:

PROPRIETATE IMOBILIARA bun imobil, teren intravilan cu suprafața de 831 mp si constructia camin nefamilisti, situat în comuna ROATA DE JOS, Aleea Magnoliei, nr. 8, identificat cu număr cadastral 32462-teren, 32462-C1 constructie, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, care aparține domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu.

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă preponderent compusă din spații comerciale și rezidențiale.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- instituții și servicii publice;
- trotuare de acces pietonal, spații carosabile, spații de parcare;
- activitățile specifice zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca zonă comercială și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **COMUNEI ROATA DE JOS** este de a obține un preț corespunzător condițiilor de piață pentru proprietatea supusă evaluării, care să aducă venituri bugetului local al comunei prin crearea unor fonduri suplimentare la bugetul local.

3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică concesiunea imobilului

3.1.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun concesiunea imobilului sunt următoarele:

- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun concesiunea terenului sunt următoarele:
- LEGEA nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prin contractul de concesiune se crează noi locuri de muncă în cadrul comunității locale.

Având în vedere normele legislative privind protecția mediului și adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administrației publice locale are responsabilități și obligații pentru a asigura un mediu sănătos pentru locuitorii **COMUNEI ROATA DE JOS** și nu numai.

Obligațiile referitoare la respectarea condițiilor de mediu subzistă indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor care legislația specifică de mediu le prevede.

Consiliul Local al COMUNEI ROATA DE JOS, va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuții cu privire la monitorizarea și exercitarea controlului cu privire la furnizarea/prestarea serviciului.

Suplimentar, devin obligatorii și în cazul acestui subpunct, mențiunile referitoare la posibilitatea impunerii în cadrul criteriilor de calificare incluse în documentația de licitație aferentă procedurii, sau în cadrul contractului de concesiune a unor cerințe care să garanteze îndeplinirea condițiilor de mediu în ceea ce privește activitatea desfășurată.

3.1.2. Administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei ROATA DE JOS, pentru atragerea de venituri la bugetul local.

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul **concesionării**.

Realizarea investițiilor necesare satisfacerii obiectului de activitate se vor face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Social justificarea concesiunii are la bază îmbunătățirea condițiilor de viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Concesionarul are obligația de a respecta legislația privind protecția mediului.

3.1.3. Imobilul este liber de sarcini.

3.1.4. Prin concesiunea imobilului propus se mărește gama serviciilor din zonă și de sprijinire a locuitorilor.

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul concesiunii.

Social, justificarea concesiunii, are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a imobilului și anume:

- aspectele de ordin economic,
- cele de ordin financiar și
- aspectele de ordin social.

Întrucât imobilul supus concesiunii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului, 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.

4. Investiții minime

Având în vedere destinația se considera ca imobilul necesită lucrări de investiție.

5. Nivelul minim al prețului de concesiune

Estimarea prețului se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de către **Consiliul Local al COMUNEI ROATA DE JOS**.

Valoarea **proprietatii** din raportul de evaluare va reprezenta prețul de pornire al negocierii.

Valoarea estimată a proprietatii imobiliare supuse evaluării, **SITUATA ÎN COMUNA ROATA DE JOS, Aleea Magnoliei, nr. 8, identificat cu număr cadastral 32462-teren, 32462-C1 construcție, înscris în Cartea Funciară cu nr. 32462, care aparține domeniului privat al U.A.T ROATA DE JOS, județul Giurgiu, (preț fără TVA), a fost stabilită pe baza RAPORTULUI DE EVALUARE** întocmit de expert evaluator membru autorizat ANEVAR, **ec. Mitroi Aurelian Dumitru, la data de 20.11.2025, curs BNR: 1 euro = 5,0889 lei, este:**

Calculul redevenței proprietatii supuse evaluării:

Valoare de piata proprietate evaluată		Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)
	Teren	9.700,00 €	49.362,00 lei
	Constructie C1- CAMIN NEFAMILISTI	504.731,00 €	2.568.525,00 lei
	TOTAL	514.431,00 €	2.617.887,00 lei
Valoare redeventa	Valoarea de piata a proprietatii	514.431,00 €	2.617.887,00 lei
	Perioada de concesionare (ani)	20	20
	Valoare redeventa pe an	25.721,55 €	130.894,35 lei
	Valoare redeventa pe luna	2.143,46 €	10.907,86 lei
	Valoare redeventa pe luna/mp/Su	1,45 €	7,38 lei

Valoarea nu contine TVA

Notă : La cererea beneficiarului redevența a fost calculată pe o perioadă de 20 ani.

Estimarea valorii de piață s-a făcut pe baza preturilor de piață, la data de **20.11.2025**, în lei și echivalentul în moneda EURO, valoarea de piață (preț de tranzacționare) a obiectivului evaluat este la **cursul BNR de 5,0889 lei/ 1 EURO valabil la data de 20.11.2025.**

Întocmit,
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM, EI
MITROI AURELIAN DUMITRU