

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU,
COMUNA ROATA DE JOS
Sat Roata de Jos, strada Republicii, nr. 65, tel./fax. 0246266115, adresă
e-mail cl_roatadejos@yahoo.com, site www.primariaroatadejos.ro
CIF 5123608
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 40/2024

privind închiriere teren către OMV PETROM S.A., în suprafață de 18997 mp, situat în T 109 și T 106, proprietatea comunei Roata de Jos, județul Giurgiu, pentru înlocuire Conductă existentă, de la Parc 3 Mîrșa la Depozit Roata de Jos

COMPLETAT 17.07.2024

PRIMARUL COMUNEI ROATA DE JOS JUDEȚUL GIURGIU, având în vedere:

- Referatul de aprobarea nr. 16047/20.06.2024, întocmit de primarul localității;
- Solicitarea adresată de O.M.V. Petrom S.A., înregistrată la Primăria ROATA DE JOS cu nr. 4491/07.06.2024 înregistrată la Primăria Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu cu numărul 6425 din 11.06.2024;
- Ținând cont de Raportul de evaluare Terenuri extravilane în suprafață totală de 18.997 mp. și Studiul de Oportunitate privind închirierea proprietății imobiliare – Teren extravilan în suprafață totală de 18.997 mp, situate în comuna Roata de Jos, Tarlaua 106 și Tarlaua 109, Județul Giurgiu – domeniul privat întocmite de S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L., cu sediul în Motoci, Mîschii, Județul Dolj, având CIF 32912846 J16/454/2014, membru corporativ ANEVAR, reprezentat prin administrator Mitroi Aurelian Dumitru;
- Prevederile Legii 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.C.L. nr. 35/2009, privind aprobarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile HCL 51/2000, privind Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu aprobat prin HG 968/2001, privind atestarea domeniului public al județului Giurgiu, precum și al municipiului Giurgiu, orașelor și comunelor din Județul Giurgiu, anexa 39, cu modificările și completările ulterioare aduse prin H.C.L. nr. 52/2017 privind Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu;

În conformitate cu prevederile art.129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.a), art.287, art.332, art.333 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale art. 6 lit.c) și art. 7 din Legea petrolului nr.238/2004, cu modificările și completările ulterioare, cu cele ale art.102 din Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu cele ale art.1777 din Legea nr.287/2009 – Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196, alin.(1), lit.a) și art.139, alin.(3) lit.g) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu adoptă următoarea,

În temeiul art.136, alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun aprobarea *Proiectului de Hotărâre privind închiriere teren către OMV PETROM S.A., în suprafață de 18997 mp, situat în T 109 și T 106, proprietatea comunei Roata de Jos, județul Giurgiu, pentru înlocuire Conductă existentă, de la Parc 3 Mîrșa la Depozit Roata de Jos și adoptarea unei hotărâri în acest sens după cum urmează :*

H O T Ă R Ă R E:

Art.1. (1) Se aprobă *Studiul de oportunitate privind închirierea proprietății imobiliare – Teren extravilan în suprafață totală de 18.997 mp, situate în comuna Roata de Jos, Tarlaua 106 și Tarlaua 109, Județul Giurgiu – domeniul privat, documentație întocmită de S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L., cu sediul în Motoci, Mischii, Judetul Dolj, având CIF 32912846 J16/454/2014, membru corporativ ANEVAR, reprezentat prin administrator Mitroi Aurelian Dumitru.*

(2) Se aproba documentatia *Raportul de evaluare Terenuri extravilane în suprafață totală de 18.997 mp. situat in comuna Roata de Jos, Tarlaua 106 si Tarlaua 109, judetul Giurgiu, întocmit de S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L., cu sediul în Motoci, Mischii, Judetul Dolj, având CIF 32912846 J16/454/2014, membru corporativ ANEVAR, reprezentat prin administrator Mitroi Aurelian Dumitru.*

Art. 2. (1) Se aprobă închirierea fără licitație publică, respectiv închirierea directă, a suprafeței de 18.997 mp din terenul extravilan, categoria de folosinta pășune, aflat in proprietatea U.A.T. Comuna Roata de Jos, Județul Giurgiu, din care 450 mp. teren arabil situat în Tarla 106, 16697 mp aflat în islazul comunei, categoria de folosință pășune, situat în Tarla 109 și 1850 mp teren categoria arabil, situat în Tarla 109, bunuri imobile, teren extravilan, ce aparțin domeniului privat, pentru exercitare drept de folosinta a O.M.V. Petrom S.A., în scopul realizării obiectivului de investiții “ înlocuire Conductă existentă, de la Parc 3 Mîrșa la Depozit Roata de Jos ”.

(2) Închirierea se va face pentru suprafata 18.997 mp din terenul extravilan, categoria de folosinta arabil și pășune, pentru perioada de 2 (doi) ani , începand cu data incheierii contractului.

Art.3. Suprafața de teren extravilan închiriată, va rămâne în domeniul privat, al u.a.t. Comuna Roata de Jos, Județul Giurgiu, unde se regăsește la momentul închirierii .

Art.4. Se aproba ca preț de referință 0,63 lei mp /lună, preț stabilit prin raportul de evaluare întocmit de persoana autorizata , membru A.N.E.V.A.R. .

Art.5. Se aprobă contractul cadru de închiriere pentru terenul extravilan aflat în administrarea U.A.T. Comuna Roata de Jos , conform anexei la prezenta hotarare.

Art.6. Primarul localității, se însărcinează cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.7. Prezenta hotarare se comunica de secretarul general al u.a.t comuna Roata de Jos, Județul Giurgiu, prin intermediul Compartimentului Relații cu publicul și R.E.C.L., compartimentelor : administratorului public, Juridic, Disciplina în constructii si Amenajarea teritoriului, Cadastru si Protectia Mediului, Buget contabilitate impozite si taxe locale, Investitii Achizitii Integrare Europeana, Institutiei Prefectului Judetul Giurgiu si beneficiar SC OMV PETROM S.A.

Primar
GHIDANAC MARIN



Avizeaza pentru legalitate

Secretar General u.a.t. ,

Jr. Alexandrescu, Camelia Constanța

ROATA DE JOS Nr. 40 din 20 .06. 2024

Hotărâre adoptată cu un număr de ___ voturi "pentru", 0 voturi "împotriva", 0 abțineri, exprimate de consilierii în funcție, prezenți la ședința ordinară de astăzi ___.07.2024

Număr consilieri locali în funcție 15 , număr consilieri locali absenți ____.

COMUNA ROATA DE JOS

Str. Republicii, nr. 65
Comuna Roata de Jos, Județul Giurgiu
Telefon / Fax 0246266115
cl_roatadejos@yahoo.com

CONTRACT DE INCHIRIERE

Încheiat astăzi2024

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

I.1 UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA ROATA DE JOS , cu sediul social în comuna Roata de Jos , strada Republicii, nr. 65, județul Giurgiu , CIF 5123608 , telefon 0246/266103, fax 0246/266115, cont virament RO84TREZ3222107020203XXX, deschis la Trezoreria Bolintin Vale, reprezentată legal prin dl Ghidănac Marin, în calitate de Primar , în calitate de proprietar (parte denumită în continuare Proprietarul)

Și

I.2 O.M.V. PETROM S.A. , cu sediul social în , str. Coralilor, nr. 22, "Petrom City" , sector 1 , CP 013329, București, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/ 8302/ 1997 , CIF RO 1590082, Divizia Explorare și Producție, Unitatea de Afaceri Zone de Producție Valahia, cu sediul în Pitești, Bulevardul Republicii, nr. 160 , reprezentată de dl Ing Tiberiu Alexandru Amzăr în calitate de Director Divizia Explorare și Producție, în calitate de CHIRIAS (parte denumita in continuare "CHIRIAS") denumite în continuare în mod individual "Partea" sau împreună "Partile " și în baza Hotărârii Consiliului Local ROATA DE JOS nr. ___ din data de ___ iunie 2024 ,

Părțile convin asupra încheierii prezentului contract de închiriere ("Contractul") , în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului este reprezentat de închirierea de către Proprietar către Chiriaș în baza legii nr. 238/ 2004 – Legea Petrolului și a O.U.G. nr. 22/ 2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , a terenului în suprafața de **Art. 1.** Obiectul contractului este reprezentat de închirierea de către Proprietar către Chiriaș în baza legii nr. 238/ 2004 – Legea Petrolului și a O.U.G. nr. 22/ 2014 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , a terenului în suprafața de 18.997 mp din terenul extravilan, categoria de folosinta pășune, aflat in proprietatea U.A.T. Comuna Roata de Jos, Județul Giurgiu, din care 450 mp. teren arabil situat în Tarla 106, 16697 mp aflat în islazul comunei, categoria de folosință pășune, situat în Tarla 109 și 1850 mp teren categoria arabil, situat în Tarla 109, bunuri imobile, teren extravilan, ce aparțin domeniului privat, pentru exercitare drept de folosinta a O.M.V. Petrom S.A., în scopul realizării obiectivului de investiții " înlocuire Conductă existentă, de la Parc 3 Mîrșa la Depozit Roata de Jos ", identificată în planul de formalitati terenuri anexat la contract (anexa 1) , terenuri aflată într-un perimetru de exploatare petrolieră, denumit în continuare "Terenul".

Art. 2. Realizarea obiectivului de investiții se va desfășura conform Graficului de execuție conform graficului de execuție ce va fi înaintat proprietarului în termen de 3 (trei) zile de la semnarea Contractului de execuție între OMV PETROM S.A. și executantul lucrării.

Art. 3. Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art. 4. Predarea – primirea terenului de catre Proprietar - Locatarului se va face in momentul emiterii ordinului de incepere a lucrarilor (catre executant de catre OMV PETROM S.A.).

III. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITATE DE PLATĂ

Art. 5. Pretul de inchiriere este 0,63 lei/mp/luna, conform HCL Roata de Jos, nr. ____ din data de ____iulie.2024, astfel pentru suprafata totală de teren închiriat de 18997 mp, locatarul 144.600 lei/an., respectiv 289.200 le pentru 2 ani.

- Plata chiriei se va face prin virament, în contul proprietarului indicat în preambulul prezentului contract.
- În cazul întârzierii plății chiriei Locatarul va plati proprietarului penalitati în cuantum de 0.01% pe zi de intarziere aplicate la suma restanta, pana la data platii integrale a sumei datorate.

IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 6. Durata prezentului contract este de 2 (doi) ani, cu posibilitatea de prelungire în funcție de necesitățile legate de activitatea de extracție.

Partile convin că prezentul contract intră în vigoare începând cu data semnării prezentului contract, însă, prestațiile principale, respectiv, predarea terenului și plata chiriei se vor efectua începând cu data emiterii ordinului de începere a lucrărilor.

Contractul încetează la data semnării procesului verbal de receptie la terminarea dată la care implicit se restituie terenul închiriat în forma și starea în care terenul se găsea la data semnării contractului.

V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art. 7. Proprietarul trebuie sa predea terenul la termenul prevazut in contract.

Art. 8. Proprietarul va asigura folosinta netulburată a terenului închiriat pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului ,garantand în acest fel pe locatar de orice evictiune cauzata prin fapta proprie sau fapta unui tert.

Art. 9. Proprietarul se obliga sa se abtina de la orice fapte care ar avea drept consecinta tulburarea locatarului in folosinta terenului inchiriat.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art. 10.

Locatarul se obliga:

a) chiriașul se obligă să plătească contravaloarea chiriei pentru suprafața închiriată, conform HCL nr. ____ din data de ____iulie .2024.

e) să preia și să folosească terenul închiriat conform destinației prevazută în contract, cu respectarea prevederilor caietului de sarcini;

- f) să păstreze integritatea terenului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l polueze sau degradeze;
- g) în situația în care vor fi constatate de către proprietar sau instituțiile abilitate, degradări sau poluări ale terenului, locatarul va executa pe cheltuiala sa toate lucrările de reabilitare;
- f) să efectueze numai investițiile pentru care s-a făcut închirierea terenului convenite în scris cu proprietarul.
- g) la încetarea prezentului contract să restituie terenul închiriat în forma și starea în care terenul se găsea la data semnării contractului, deci, conform Procesului verbal de predare -primire;
- h) să plătească chiria datorată potrivit modalității stabilite, la termenele convenite;
- i) să folosească terenul cu respectarea normelor legale referitoare la protecția mediului, prevenirea și stingerea incendiilor și protecția muncii;
- j) să nu folosească o suprafață de teren mai mare decât cea închiriată și să nu blocheze accesul spre și dinspre terenul închiriat, să nu afecteze sau să creeze prejudicii terenului închiriat și bunurilor învecinate

VII. RĂSPUNDEREA PARȚILOR CONTRACTANTE

Art. 11. Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea în culpă datorează celeilalte părți daune corespunzătoare prejudiciului produs.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art 12. Forța majoră, exonerează părțile de îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art.13. Prin caz de forța majoră se înțelege orice eveniment imprevizibil și de neînlăturat intervenit după încheierea contractului, cum ar fi război, inundații, incendii, cutremure, etc., care fac imposibilă executarea obligațiilor contractuale.

Art. 14. Partea care invocă evenimentul de forță majoră se obligă să notifice cealaltă parte despre începutul și sfârșitul evenimentului de forța majoră, în termen de 5 (cinci) zile calendaristice de la începerea, respectiv încetarea evenimentului de forță majoră, urmând ca în termen de 15 (cinsprezece) zile calendaristice să remită celeilalte părți un certificat eliberat de o autoritate competentă care să ateste cazul de forță majoră.

Art. 15. Pe durata evenimentului de forță majoră, niciuna dintre părți nu poate pretinde penalități, dobânzi sau alte daune-interese de la cealaltă parte.

IX. LEGEA ȘI JURISDICȚIA APLICABILĂ CONTRACTULUI

Art. 16. Toate raporturile născute în legătură cu contractul vor fi guvernate, interpretate și puse în executare potrivit legii românești.

Art. 17. Orice litigiu, neînțelegere, conflict apărut/a între părți pe parcursul derulării contractului și în legătură cu oricare dintre cauzele acestuia se vor soluționa pe cale amiabilă, iar

dacă acest lucru nu este posibil, vor fi supuse soluționării de către instanțele judecătorești competente.

X. INCETAREA CONTRACTULUI

Art.18.Prezentul contract va înceta în următoarele circumstanțe, fără intervenția instanțelor judecătorești și fără alte formalități:

- prin acordul ambelor părți;
- fără intervenția instanțelor judecătorești și fără alte formalități în cazul neexecutării obligațiilor de către una dintre părți, așa cum ele rezultă din cuprinsul prezentului contract;
- la data semnării procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor, conf. art. 6 de mai sus.

XI. ALTE CLAUZE

Art. 19. Reclamațiile referitoare la executarea contractului, ca și corespondența dintre părți se va face în scris (scrisori recomandate cu confirmare de primire etc.).

Prezentul contract de închiriere intră în vigoare la data de _____.2024 și cuprinde 4 (patru) file.

LOCATOR
(Proprietar)
U.A.T. Comuna ROATA DE JOS

Primar,
Marin Ghidănac

Comp. Contabilitate Buget Impozite și Taxe Locale
Referent Matei Rodica

Consilier juridic
Verginia NEATA

Comp. Achiziții, Investiții, Integritate Europeană
Consilier achiziții publice
Moise Adriana Alina

Președinte de ședință
Consilier local Voicu Ion

Primar
Ghidănac Marin



Consilier Juridic
Neață Verginia

Handwritten signature of Verginia Neață.

LOCATAR
(Chirias)
OMV PETROM SA
Director Divizia Explorare și Producție

Director Operatiuni

Vizat Juridic

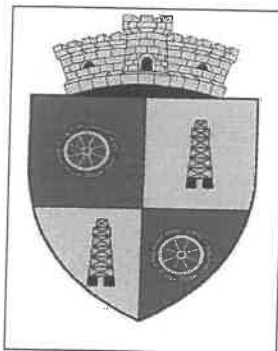
Serviciul Managementul Terenurilor
Expert Terenuri Zona de Producție Valahia

Responsabil Contract

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general u.a.t.
Alexandrescu Camelia Constanța

Secretar general u.a.t.
Alexandrescu Camelia Constanța

Handwritten signature of Camelia Alexandrescu.



ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU,
COMUNA ROATA DE JOS
Sat Roata de Jos, strada Republicii, nr. 65, tel./fax. 0246266115, adresă
e-mail cl_roatadejos@yahoo.com, site www.primariarootadejos.ro
CIF 5123608
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 40/20.06.2024

privind închiriere teren către OMV PETROM S.A., în suprafață de 18997 mp, situat în T 109 și T 106, proprietatea comunei Roata de Jos, județul Giurgiu, pentru înlocuire Conductă existentă, de la Parc 3 Mîrșa la Depozit Roata de Jos

PRIMARUL COMUNEI ROATA DE JOS JUDEȚUL GIURGIU, având în vedere:

- Referatul de aprobarea nr. 16047/20.06.2024, întocmit de primarul localității;
- Solicitarea adresată de O.M.V. Petrom S.A., înregistrată la Primăria ROATA DE JOS cu nr. 4491/07.06.2024 înregistrată la Primăria Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu cu numărul 6425 din 11.06.2024;
- Ținând cont de Raportul de evaluare Terenuri extravilane în suprafață totală de 18.997 mp. și Studiul de Oportunitate privind închirierea proprietății imobiliare – Teren extravilan în suprafață totală de 18.997 mp, situate în comuna Roata de Jos, Tarlaua 106 și Tarlaua 109, Județul Giurgiu – domeniul privat întocmite persoana autorizată;
- Prevederile Legii 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile H.C.L. nr. 35/2009, privind aprobarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile HCL 51/2000, privind Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu aprobat prin HG 968/2001, privind atestarea domeniului public al județului Giurgiu, precum și al municipiului Giurgiu, orașelor și comunelor din Județul Giurgiu, anexa 39, cu modificările și completările ulterioare aduse prin H.C.L. nr. 52/2017 privind Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu;

În conformitate cu prevederile art.129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.a), art.287, art.332, art.333 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale art. 6 lit.c) și art. 7 din Legea petrolului nr.238/2004, cu modificările și completările ulterioare, cu cele ale art.102 din Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu cele ale art.1777 din Legea nr.287/2009 – Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196, alin.(1), lit.a) și art.139, alin.(3) lit.g) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Comunei Roata de Jos, Județul Giurgiu adoptă următoarea,

În temeiul art.136, alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun aprobarea *Proiectului de Hotărâre privind închiriere teren către OMV PETROM S.A., în suprafață de 18997 mp, situat în T 109 și T 106, proprietatea comunei Roata de Jos, județul Giurgiu, pentru înlocuire Conductă existentă, de la Parc 3 Mîrșa la Depozit Roata de Jos* și adoptarea unei hotărâri în acest sens după cum urmează :

H O T Ă R Ă R E:

Art.1. (1) Se aprobă Studiul de oportunitate privind închirierea proprietății imobiliare – Teren extravilan în suprafață totală de 18.997 mp, situate în comuna Roata de Jos, Tarlăua 106 și Tarlăua 109, Județul Giurgiu – domeniul privat, documentație întocmită de persoana autorizată.

(2) Se aproba documentatia Raportul de evaluare Terenuri extravilane în suprafață totală de 18.997 mp. situat in comuna Roata de Jos, Tarlăua 106 și Tarlăua 109, județul Giurgiu, întocmit de documentație întocmită de persoana autorizată.

Art. 2. (1) Se aprobă închirierea fără licitație publică, respectiv închirierea directă, a suprafeței de 18.997 mp din terenul extravilan, categoria de folosinta pășune, aflat in proprietatea U.A.T. Comuna Roata de Jos, Județul Giurgiu, din care 450 mp. teren arabil situat în Tarla 106, 16697 mp aflat în islazul comunei, categoria de folosință pășune, situat în Tarla 109 și 1850 mp teren categoria arabil, situat în Tarla 109, bunuri imobile, teren extravilan, ce aparțin domeniului privat, pentru exercitare drept de folosinta a O.M.V. Petrom S.A., în scopul realizării obiectivului de investiții “ înlocuire Conductă existentă, de la Parc 3 Mîrșa la Depozit Roata de Jos ”.

(2) Închirierea se va face pentru suprafata 18.997 mp din terenul extravilan, categoria de folosinta arabil și pășune, pentru perioada de 2 (doi) ani , începand cu data incheierii contractului.

Art.3. Suprafața de teren extravilan închiriată, va rămâne în domeniul privat, al u.a.t. Comuna Roata de Jos, Județul Giurgiu, unde se regăsește la momentul închirierii .

Art.4. Se aproba ca preț de referință ____ lei mp /lună, preț stabilit prin raportul de evaluare întocmit de persoana autorizata , membru A.N.E.V.A.R. .

Art.5. Se aprobă contractul cadru de închiriere pentru terenul extravilan aflat în administrarea U.A.T. Comuna Roata de Jos , conform anexei la prezenta hotarare.

Art.6. Primarul localității, se însărcinează cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.7. Prezenta hotarare se comunica de secretarul general al u.a.t comuna Roata de Jos, Județul Giurgiu, prin intermediul Compartimentului Relații cu publicul și R.E.C.L., compartimentelor : administratorului public, Juridic, Disciplina în constructii si Amenajarea teritoriului, Cadastru si Protectia Mediului, Buget contabilitate impozite si taxe locale, Investitii Achizitii Integrare Europeana, Institutiei Prefectului Judetul Giurgiu si beneficiar SC OMV PETROM S.A..

Primar
GHIDANAC MARIN



Avizeaza pentru legalitate

Secretar General u.a.t. ,

Jr. Alexandrescu Camelia Constanța

ROATA DE JOS Nr. 40 din 20 .06. 2024

Hotărâre adoptată cu un număr de ___ voturi “pentru”, 0 voturi “împotriva”, 0 abțineri, exprimate de consilierii în funcție, prezenți la ședința ordinară de astăzi __.07.2024

Număr consilieri locali în funcție 15 , număr consilieri locali absenți _____.

**STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND
ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:**

**TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ
TOTALA DE 18.997 MP, SITUAT ÎN COMUNA
ROATA DE JOS, TARLAUA 106 SI TARLAUA 109,
JUDETUL GIURGIU- DOMENIUL PRIVAT**



**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
COMUNA ROATA DE JOS, JUDETUL GIURGIU
AMPLASAMENT: COMUNA ROATA DE JOS, TARLAUA
106 SI TARLAUA 109, JUDETUL GIURGIU**

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Obiectiv: TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE
18.997 MP, SITUAT ÎN COMUNA ROATA DE JOS, TARLAUA 106 SI
TARLAUA 109, JUDEȚUL GIURGIU– DOMENIUL PRIVAT

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI ROATA DE JOS, JUDEȚUL GIURGIU

Scopul: *estimarea valorii de piață în vederea fundamentării deciziei de închiriere.*

Destinația: închiriere

Amplasament: EXTRAVILANUL COMUNEI ROATA DE JOS, JUDEȚUL
GIURGIU.

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie închiriată:

Teren extravilan în suprafața totală de 18.997 mp, categoria de folosință arabil și pasune.

Nr. crt.	Nume proprietar	Nr. tarla	Intravilan/Extravilan	Categoria de folosință	UAT	Județ	Act de proprietate	Suprafața propusă a fi închiriată (mp)
1	Comuna Roata de Jos	109	Extravilan	P	Comuna Roata de Jos	Giurgiu	Adeverință	16697
2	Comuna Roata de Jos	109	Extravilan	A	Comuna Roata de Jos	Giurgiu	Adeverință	200
3	Comuna Roata de Jos	109	Extravilan	A	Comuna Roata de Jos	Giurgiu	Adeverință	200
4	Comuna Roata de Jos	109	Extravilan	A	Comuna Roata de Jos	Giurgiu	Adeverință	200
5	Comuna Roata de Jos	109	Extravilan	A	Comuna Roata de Jos	Giurgiu	Adeverință	400
6	Comuna Roata de Jos	109	Extravilan	A	Comuna Roata de Jos	Giurgiu	Adeverință	400
7	Comuna Roata de Jos	109	Extravilan	A	Comuna Roata de Jos	Giurgiu	Adeverință	
8	Comuna Roata de Jos	109	Extravilan	A	Comuna Roata de Jos	Giurgiu	T.P. 78546/27.06.2002	450
9	Comuna Roata de Jos	106	Extravilan	A	Comuna Roata de Jos	Giurgiu	Adeverință	450
								18997

1.2. Regimul juridic

Terenul (proprietatea imobiliară supusă evaluării) se află situat în **EXTRAVILANUL COMUNEI ROATA DE JOS, JUDETUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT.**

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.

(2) În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere 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) Închirierea 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 închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie 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 închirierea.

(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.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Contractul de închiriere 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 închiriere

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

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

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. 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 atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

Încheierea contractului

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, 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 chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere 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 închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a

stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

b) să plătească chiria, 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 închiriat 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 închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

1.3. Regimul economic

- Teren categoria de folosinta arabil si pasune, amplasat in zona periferică.

1.4. Regimul tehnic

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

a) caietul de sarcini;

b) fișa de date a procedurii;

c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;

d) formulare și modele de documente.

(2) Dispozițiile art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2) - (4), (6) și (7) și ale art. 313 se aplică în mod corespunzător.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(4) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, 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.

(5) Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul închirierii 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.

Teren agricol, lipsa certificat de urbanism, zonă agricolă.

OBIECTIVUL SUPUS ÎNCHIRIERII:

**TEREN EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 18.997 MP, SITUAT ÎN
COMUNA ROATA DE JOS, TARLAUA 106 SI TARLAUA 109, JUDEȚUL
GIURGIU – DOMENIUL PRIVAT.**

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă preponderent agricolă.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- activitățile specifice zonei sunt cu caracter agricol.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **COMUNEI ROATA DE JOS** este de a obține un preț corespunzător (al chiriei) condițiilor de piață pentru proprietatea supusă evaluării.

3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică închirierea terenului

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social care impun închirierea terenului în suprafață de 18.997 MP, sunt următoarele:

Administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Roata de Jos pentru atragerea de venituri la bugetul local.

Creșterea potențialului zonei din punct de vedere al dotărilor.

Conform prevederilor art. 14 și art. 15 din Legea nr. 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare „Inchirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se aproba, dupa caz, prin hotarare a Guvernului, a consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, iar contractul de inchiriere va cuprinde clauze de natura sa asigure exploatarea bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia. Contractul de inchiriere se poate incheia, dupa caz, cu orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, de catre titularul dreptului de proprietate sau de administrare. Concesionarea sau inchirierea bunurilor proprietate publica se face prin licitatie publica, in conditiile legii.”.

Conform prevederilor art. 108 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrative „Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie

“a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate; b) concesionate; c) închiriate; d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică; e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege..”

Potrivit art 129 pct 6 litera a) “ Consilul Local hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii”.

4. Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei Roata de Jos pentru atragerea de venituri la bugetul local;

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conform normelor de mediu pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul **închirierii**.

Realizarea investitiilor necesare satisfacerii obiectului de activitate se vor face cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind protectia factorilor de mediu.

Social justificarea inchirierii are la baza 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.

Chiriasul are obligatia de a respecta legislatia privind protectia mediului.

5. Evaluarea se face în ipoteza în care terenul este lipsit de sarcini.

6. Prin închirierea terenurilor supuse evaluării 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 închirierii.

Social, justificarea închirierii, 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 închiriere a imobilului și anume:

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

Întrucât imobilul supus închirierii 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 **comunei**, precum și atragerea capitalului public/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.

7. Investiții minime

Obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului: transport, curățire de mușuroaie, de vegetație nevalorosă și fertilizare, supraînsămânțare propriu-zisă și diminuarea concurenței vechiului covor vegetal după semănare, prin ierbicidare cu benzi, cheltuieli fiscal, taxe și impozite.

8. Prețul terenului

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, județul Giurgiu**.

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

Valoarea estimată a terenului extravilan supus evaluării în suprafață de **18.997 MP, SITUAT ÎN COMUNA ROATA DE JOS, TARLAUA 106 SI TARLAUA 109, 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 15.07.2024, este:**

VALOAREA DE PIAȚĂ	144.600 LEI echivalent a 29.073 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	
<p>Valoarea chiriei pe o perioada de 1 an pentru suprafata de teren extravilan 18.997 mp este:</p> <p style="text-align: center;">144.600 LEI : 1 an = 144.600 LEI / an 144.600 LEI/an: 12 luni =12.050 lei/luna 144.600 LEI : 18.997 mp = 7,61 lei/mp/an</p> <p>Notă: Valoarea chiriei a fost stabilita plecand de la valoarea de piata a terenurilor, avand in vedere o perioada de recuperare a contravalorii terenurilor solicitata de beneficiar de 1 an.</p>	

9. Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere

Procedura de desfășurare avută în vedere este licitație publică deschisă, la care poate participa orice persoană fizică sau juridică interesată, chirișul imobilului supus evaluării, având drept de preempțiune.

10. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de închiriere 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 23 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima ședință, sau maxim 90 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă.

Întocmit,
Evaluator EI, EBM, EPI
Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU

