STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:

„BIROU CU SUPRAFATA UTILA DE 17,10 MP”- DOMENIUL PUBLIC



UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ: COMUNA SEGARCEA-VALE, JUDEȚUL TELEORMAN

AMPLASAMENT: COMUNA SEGARCEA-VALE, SAT SEGARCEA-VALE, STRADA SOSEAUA TURNU MAGURELE, NUMARUL 47, JUDEȚUL TELEORMAN

ANEXA NR. ….. LA
PRIMĂRIA COMUNEI SEGARCEA-VALE **H.C.L. NR. …...../ ……...2026**
NR. ……./……..2026

STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Obiectiv: **INCHIRIERE „BIROU CU SUPRAFATA UTILA DE 17,10 MP”**

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI SEGARCEA-VALE.

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

Destinația: închiriere

Amplasament: COMUNA SEGARCEA-VALE, SAT SEGARCEA-VALE, STRADA SOSEAUA TURNU MAGURELE, NUMARUL 47, JUDEȚUL TELEORMAN

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie închiriată:

Obiectul evaluat il constituie incaperea “birou” cu suprafata utila de 17,10 mp ce face parte din constructia „posta" cu suprafata construita la sol de 127 mp, inscrisa in CF 34838, numar cadastral 34838-C1, regim de inaltime Parter, situată in COMUNA SEGARCEA-VALE, SAT SEGARCEA-VALE, STRADA SOSEAUA TURNU MAGURELE, NUMARUL 47, JUDEȚUL TELEORMAN

1.2. Regimul juridic

Clădirea aparține domeniului public al comunei SEGARCEA-VALE, județul Teleorman.

Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 din OG 57/2019 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

a) darea în administrare;

b) inchirierea;

c) concesionarea;

d) darea în folosință gratuită.

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 inchirierea.

(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, dupa 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/exploatări 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 producte.

(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

Închirierea clădirii, totală sau parțială, se face prin licitaţie publică în condiţiile legii.

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.

<u>OBIECTIVUL SUPUS ÎNCHIRIERII</u>:
„BIROU CU SUPRAFATA UTILA DE 17,10 MP”

Adresa: COMUNA SEGARCEA-VALE, SAT SEGARCEA-VALE, STRADA SOSEAUA TURNU MAGURELE, NUMARUL 47, JUDEȚUL TELEORMAN
Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă preponderent compusă din locuințe unifamiliale cu regim de inaltime P/P+1E/P+M si spatii comercial-administrative.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- instituții și servicii
- spații verzi amenajate;
- trotuare de acces pietonal, spații carosabile;
- activitățile specific zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca vad comercial și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **COMUNEI SEGARCEA-VALE, JUDEȚUL TELEORMAN,** este de a obține un preț corespunzător (chiria) condițiilor de piață pentru proprietatea supusă evaluării.

3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică inchirierea clădirii cu destinație birou.

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun inchirierea imobilului sunt următoarele:

- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

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

(1) Comuna este unitatea administrativ-teritorială de bază care cuprinde populația rurală unită prin comunitate de interese și tradiții, alcătuită din unul sau mai multe sate, în funcție de condițiile economice, social-culturale, geografice și demografice. Prin organizarea comunei se asigură dezvoltarea economică, social-culturală și gospodărească a localităților rurale.

(2) Comunele pot avea în componența lor mai multe sate.

(3) Satul în care își au sediul autoritățile administrației publice comunale este sat-reședință de comună.

a) activitățile de administrație social-comunitară - acțiunile prin care se concretizează relația autorităților administrației publice locale cu persoanele juridice de drept public sau de drept privat care au atribuții în sfera activităților social- comunitare pe raza unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale;

b) administrația publică - totalitatea activităților desfășurate, în regim de putere publică, de organizare a executării și executare în concret a legii și de prestare de servicii publice, în scopul satisfacerii interesului public;

c) administrația publică centrală - totalitatea activităților desfășurate, în regim de putere publică, de organizare a executării și de executare în concret a legii și de prestare de servicii publice, în scopul satisfacerii interesului public național/general;

d) administrația publică locală - totalitatea activităților desfășurate, în regim de putere publică, de organizare a executării și de executare în concret a legii și de prestare de servicii publice, în scopul satisfacerii interesului public local;

Având în vedere normele legislative privind protecţia mediului si adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administraţiei publice locale are responsabilităţi şi obligaţii pentru a asigura un mediu sănătos pentru locuitorii comunei SEGARCEA-VALE si nu numai.

Obligaţiile referitoare la respectarea condiţiilor de mediu subzistă indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor care legislaţia specifică de mediu le prevede.

Diferenţierea apare în ceea ce priveşte obligativitatea efectuării demersurilor ce se impun în acest sens. Astfel, în cazul gestiunii directe, aceste atribuţii vor reveni autorităţii publice locale, în timp ce în cazul delegării gestiunii, aceste aspecte vor cădea în sarcina chiriaşului căruia i se va face delegarea, răspunderea pentru neîndeplinirea obligaţiilor în acest sens aparţinându-i in exclusivitate.

Consiliul Local al comunei SEGARCEA-VALE, va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuţii cu privire la monitorizarea şi exercitarea controlului cu privire la furnizarea/prestarea serviciului.

Suplimentar, devin obligatorii şi în cazul acestui subpunct, menţiunile referitoare la posibilitatea impunerii în cadrul criteriilor de calificare incluse în documentaţia de atribuire aferentă procedurii, sau în cadrul contractului de închiriere a unor cerinţe care să garanteze îndeplinirea condiţiilor de mediu în ceea ce priveşte activitatea desfăşurată.

- Codul administrativ OUG 57/2019

3.2.Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei SEGARCEA-VALE, judetul Teleorman pentru atragerea de venituri la bugetul local;

Sunt determinate de asigurarea unei exploatari viabile conforma 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 închirierii 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.

Chiriașul are obligatia de a respecta legislatia privind protectia mediului.

3.3. Evaluarea se face în ipoteza în care imobilul este liber de sarcini.

3.4. Prin inchirierea imobilului supus evaluării se mărește gama serviciilor din zonă și de sprijinire a locuitorilor.

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

Social, justificarea închirierii, are la bază îmbunătățirea condiților 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 autorităţii publice locale, identificăm trei componente majore care justifică iniţierea procedurii de închiriere a imobilului şi anume:

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

Întrucât imobilul supus închirierii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obţinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate. În acelaşi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei şi implicit a **comunei,** precum şi atragerea capitalului public în acţiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităţii locale precum şi ridicarea gradului de civilizaţie şi confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

4. Investiții minime

Avand in vedere destinatia se considera ca imobilul nu necesita lucrari suplimentare de investitie la momentul închirierii.

5. Pretul imobilului supus evaluării

Estimarea prețului se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de catre **Consiliul Local al Comunei Segarcea-Vale, judetul Teleorman**.

VALOAREA REZULTATA (euro/mp)	**1,50**
VALOARE CHIRIE PE LUNA (euro)	**26,00**
VALOAREA CHIRIE PE LUNA (lei)	**136,00**

6. 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, chiriasul imobilului supus evaluării, având drept de preempțiune.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea iniţiativei şi a documentaţiei de licitaţie, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitaţiei şi desfăşurarea primei şedinţe.

În funcţie de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 23 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima şedinţă, sau maxim 90 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă.

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

