Anexa nr. 1 la HCL nr. 40/24.09.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitatie publica a terenului în suprafață totală 786834 mp (78.6834 ha), izlaz comunal, aflat în proprietatea privată a comunei Ciorogârla

3

1.OBIECTUL, DATA ŞI SCOPUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Obiectul prezentei lucrări îl constituie întocmirea Studiului de Oportunitate privind închirierea, prin licitaţie publică, a terenului arabil cu destinaţia de izlaz comunal, în suprafaţă totală de 78,6834 ha, aparţinând domeniului privat al Comunei Ciorogârla.

Scopul închirierii îl reprezintă cultivarea cu amestecuri de graminee şi leguminoase perene sau alte plante/cereale destinate furajării animalelor, care va avea ca efect dezvoltarea sectorului agricol zootehnic desfăşurat pe teritoriul proprietarului, asigurarea de noi locuri de muncă în localitate şi, nu în ultimul rând, dezvoltarea unităţii administrativ-teritoriale.

2.PREZENTAREA BENEFICIARULUI ŞI DESTINATARULUI LUCRĂRII

Lucrarea se elaborează pentru Primăria Ciorogârla şi va fi folosită numai pentru stabilirea valorii pentru închirierea acestui teren, conform legislaţiei în vigoare:

- ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 3 iulie 2019

3.EXECUTANT

Studiul de oportunitate este întocmit de Aparatul de specialitate al Primarului.

4. DESCRIEREA BUNULUI

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este o suprafaţă măsurată de

78.6834 ha, aparţinând domeniului privat al comunei Ciorogârla.

Această suprafaţă este identificată astfel, conform planurilor cadastrale anexate:

I. **Localitatea Joiţa, judeţul Giurgiu**, cu suprafaţa măsurată de **25,9480 ha**, formată din:
   - suprafaţa măsurată de **25,9480 ha**, arabil, situată în Tarlaua 15, Parcela 72; **CF 37631**

II. **Comuna Ciorogârla, judeţul Ilfov**, cu suprafaţa măsurată de **17,6431 ha**, formată din:
   - suprafaţa măsurată de **1,7115 ha**, arabil, situată în Tarlaua 20/8, Parcela 23; **CF 60811**
   - suprafaţa măsurată de **14,1138 ha**, arabil, din care **3,0231 ha** nu poate fi folosită ca teren arabil, situată în Tarlaua 15, Parcela 72; **CF 51043**
   - suprafaţa măsurată de **1,8178 ha**, arabil, situată în Tarlaua 15, Parcela 72; **CF 59379**

III. **Satul Dârvari, judeţul Ilfov**, cu suprafaţa măsurată de **27,2354 ha**, formată din:

- suprafaţa măsurată de **20,8721 ha**, arabil, situată în Tarlaua 69, Parcela 237; **CF 51117**
- suprafaţa măsurată de **6,3633 ha**, arabil, situată în Tarlaua 69, Parcela 237; **CF 59224**

IV. **Localitatea Grădinari, judeţul Giurgiu**, cu suprafaţa măsurată de **7,8569 ha**, formată din:

- suprafaţa măsurată de **2,2792 ha**, arabil, situată în Tarlaua 69, Parcela 237; **CF 33014**
- suprafaţa măsurată de **5,5777 ha**, arabil, situată în Tarlaua 45/9, Parcela 1; **CF 32942**

5. MOTIVELE ÎNCHIRIERII

Se doreşte transmiterea prin închiriere pentru o perioadă determinată de **5 de ani** a dreptului de a utiliza, în schimbul unei chirii, a unui teren în suprafaţa măsurată de 78,6834 ha, aparţinând domeniului privat al comunei Ciorogârla.

Consiliul Local nu poate exploata aceste suprafeţe în scopul obţinerii unor venituri suplimentare, deoarece acesta nu are nicio societate comercială proprie şi nicio structură competentă în cadrul organigramei Primăriei.

5.1. MOTIVE ECONOMICE

Pe acest amplasament se propune realizarea, conform destinaţiei de teren arabil, a unor activităţi agricole specifice având ca obiect producţia de furaje pentru animale, inclusiv cultivarea amestecurilor de graminee şi leguminoase perene sau a altor plante/cereale destinate furajării animalelor. Primăria nu poate cultiva acest teren, neavând nicio structură specializată în astfel de activităţi. Din punct de vedere economic, faptul că această suprafaţă de teren este cultivată şi întreţinută este benefic.

5.2. MOTIVE FINANCIARE

Importantă este obţinerea unui venit continuu şi sigur la bugetul local al Primăriei comunei Ciorogârla din chiria anuală ofertată. Mai mult decât atât, dacă aceasta închiriere nu ar fi iniţiată, Primăria, în calitate de proprietar, ar putea fi amendată pentru lăsarea în paragină a acestei suprafeţe. În locul efectuării de cheltuieli pentru salubrizarea şi întreţinerea acestor terenuri, proprietarul îşi poate asigura, fără niciun efort financiar suplimentar, venituri stabile la bugetul local din încasarea chiriei.

5.3. MOTIVE SOCIALE

Terenul ce urmează a fi închiriat va contribui la satisfacerea necesităţilor locuitorilor şi ale consumatorilor, atât din zonă, cât şi din localităţile învecinate. Există chiar oportunitatea de a fi create locuri de muncă noi, chiar şi ziliere, pentru locuitorii noştri.

Dezvoltarea pe aceste terenuri a unor activităţi agricole, poate asigura zonal şi o diversitate a produselor agricole şi furajere.

5.4. MOTIVE DE MEDIU

Deşi nu sunt probleme de mediu, prin cultivarea acestor suprafeţe de teren, se va contribui la diminuarea cantităţii de praf din atmosferă şi la creşterea calităţii aerului. Desfăşurarea activităţilor

agricole nu poate fi decât benefică pentru mediu. Prezentul studiu de oportunitate nu înlătură obligaţia chiriaşului de a obţine autorizaţiile prevăzute de lege pentru desfăşurarea activităţii.

6. INVESTIŢII NECESARE

Nu sunt necesare investiţii pentru realizarea închirierii din partea Primăriei comunei Ciorogârla. Investiţiile vor fi realizate doar de către chiriaşi.

7. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Pentru stabilirea preţului de închiriere a fost întocmit un Raport de evaluare de către o firmă autorizată ANEVAR.

- În acelaşi timp, având în vedere că în anul **2026** subvenţia acordată de APIA pentru 1 ha, prin Sprijinul de Bază pentru Venit în Scopul Sustenabilităţii (BISS): aproximativ **100,66 euro/hectar**

Având în vedere toate acestea, propunem o valoare minimă a chiriei de **270 de euro/an/ha** la cursul BNR din ziua plăţii.

În aceste conditii, ***propunem ca valoarea minimă acceptată a chiriei de la care porneşte licitatia, să fie de 270 de euro/an pentru 1 ha de teren arabil****, calculat la cursul BNR din ziua plăţii.*

Această valoare minimă, de **270 de euro** , impusă pentru chiria **anuală/ha**, va fi aprobată de către Consiliul Local Ciorogârla, urmând ca ea să fie plătită de către chiriaşi anual, pentru fiecare hectar de teren închiriat.

În acelaşi timp, pentru eficienţa folosirii fondurilor colectate în urma închirierii, propunem următoarea soluţie: ***chiriasii, desemnati în urma licitaţiei, să achite contravaloarea intergrală a chiriei, pâna la data de 30 septembrie a fiecărui an, pentru anul în curs***.

În aceste condiţii, anual, la nivelul bugetului local, s-ar colecta, până la data de 30 septembrie al fiecărui an, în urma închirieii celor 78,6834 ha teren arabil măsurat, suma minimă de

78,6834 ha x 270 euro/ha/an = 21.244,52 euro

8. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Procedura de licitaţie se va desfăşura conform Regulamentului privind procedura de închiriere a bunurilor aparţinând proprietăţii private a comunei Ciorogârla, aprobat prin HCL .

Modalitatea de acordare a gestiunii este închirierea prin licitaţie publică în baza unui contract de închiriere şi a unui caiet de sarcini, care vor fi aprobate de Consiliul Local Ciorogârla. Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul care va întruni condiţiile impuse pentru participare şi va avea cea mai mare chirie, anuală, ofertată.

9. DURATA ESTIMATIVĂ A ÎNCHIRIERII

Terenul va fi închiriat pentru o perioadă de **5 ani**.

(1) Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naţionalitatea sau de cetăţenia chiriaşului .

6

(2) Durata închirierii se stabileşte de către proprietar pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul scris al ambelor părţi, cu notificarea intenţiei de prelungire făcută în scris cu minim 6 luni înainte de expirarea duratei de 5 ani, de către partea interesată, **pe o perioada egală cu cel mult jumătate din durata iniţială**, prin acordul ambelor părţi.

10. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura de realizare a închirierii poate dura cel mult 60 zile de la data publicării Anunţului privind licitaţia.

ÎNTOCMIT,

ION NICOLETA VALENTINA

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

STOEAN SORIN