

**STUDIUL DE OPORTUNITATE  
PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A  
SPAȚIULUI AMPLASAT ÎN IMOBILUL DISPENSAR MEDICAL  
UMAN P+1E, AFLAT ÎN DDOMeniUL private AL COMUNEI MIHAI  
BRAVU, JUDEȚUL GIURGIU PENTRU DESFĂȘURAREA  
ACTIVITĂȚII DE FARMACIE, DIN ȘOS. PRINCIPALĂ NR. 73,  
PARTER, CU O SUPRAFATĂ UTILĂ DE 65,51 M.P. ȘI O  
SUPRAFATĂ CONSTRUITĂ DE 91,71 M.P.**

**OBIECTIVELE STUDIULUI**

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al chiriei;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere.

**A. OBIECTUL ÎNCHIRIEII ȘI DESCRIEREA BUNULUI**

Obiectul închirierii îl reprezintă **activul imobiliar – spațiu comercial, amplasat în imobilul existent (la parter), imobil situat în intravilanul comunei Mihai Bravu, Șos. Principală nr. 73, județul Giurgiu, în suprafață utilă de 65,51mp și 91,71 mp suprafață**

construită, aparținând domeniului privat al comunei, având destinația desfășurării de activități comerciale.

Terenul este identificat cu numărul cadastral 57, în suprafață utilă de 65,51mp și 91,71 mp suprafață construită și este situat în comuna Mihai Bravu.

Spațiul este amplasat la parterul clădirii P+E, clădire situate în intravilanul comunei Mihai Bravu, Șos. Principală (DJ 603), nr. 73, județul Giurgiu, zonă central.

## **B. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICA ÎNCHIRIEREA**

### **1. Motivația pentru componentă economică:**

Potrivit OUG 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale. Consiliul Local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei. Consiliul Local hotărăște darea în administrare, închirierea sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei.

Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al comunei, pentru atragerea de investiții. O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul public și privat al comunei ce pot fi valorificate prin închiriere sau concesiune. Astfel se asigură administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Mihai Bravu pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Din punct de vedere economic, suma obținută prin închirierea acestui spațiu, înseamnă încasări care fac venit la bugetul local pe de o parte, iar pe de alta parte, se pot obține alte încasări din plata impozitului aferent spațiului.

**Pentru spațiul situat în comuna Mihai Bravu, jud. Giurgiu, în suprafața suprafață utilă de 65,51mp și 91,71 mp suprafață construită, aparținând domeniului privat, închirierea sa va reprezenta o sursă de venit pentru bugetul local. Mai mult decât atât, nu vor mai exista costurile actuale cu paza și întreținerea clădirii, realizându-se o economie la bugetul local.**

### **2. Motivația pentru componenta financiară:**

Principalele avantaje ale închirierii spațiului sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate cu întreținerea spațiului;
- chiriașul va achita autorității concedente, în contravaloarea spațiului închiriat, o chirie lunară/anuală stabilită prin contract;
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a spațiului închiriat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

### **3. Motivația pentru component socială:**

Comuna Mihai Bravu

Din punct de vedere social, închirierea și amenajarea acestui spațiu, duce la exploatarea rationala și preocuparea pentru calitatea vieții, extinderea rețelei de asistență medicală.

**Din acest punct de vedere, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățită percepția asupra acestei localități și pentru a se crea spații pentru investitii.**

### **4. Motivația pentru componenta de mediu:**

Chiriașul va avea obligația, prin contractul de chirie, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:  
-gestionarea eficientă a deșeurilor periculoase și nepericuloase și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

**Astfel, bugetul local este degrevat de cheltuielile privind igienizarea și salubritatea spațiului.**

### **C. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI**

Nivelul chiriei se va stabili prin caietul de sarcini, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor.

**Potrivit OUG 57/2019 privind Codul administrativ, art. 333 alin 2 lit d)** limita minimă a prețului chiriei se stabilește, după caz, prin Hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure valoarea chiriei, în condiții de piață.

Potrivit Raportului de evaluare din data 04.03.2020, întocmit de SC EXPERT GRUP STÂNGĂ SRL, prin Ing. Stângă Ioan, valoarea anuală a chiriei este de 6.000 lei/an ( euro/an, curs valutar BNR la data evaluării 21.02.20201 euro =4,8026 lei).

#### **D. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII**

Apreciem ca cea mai potrivită modalitate de acordare a chiriei este procedura închirierii prin licitație publică, în conformitate cu prevederile OUG 54/2006 privind regimul contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică.

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a asigura:

*a)transparența* - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere;

*b)tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;

*c)proportionalitatea* - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

*d)nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

*e)libera concurență* - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va aplica procedura negocierii directe conform secțiunii a-III-a din actul normativ sus menționat.

#### **E. DURATA ESTIMATIVĂ A CHIRIEI**

Piața imobiliară a județului Giurgiu a fost considerate până de curând ca fiind într-un process de relative stagnare din punct de vedere al tranzacțiilor și al nivelului investițiilor, dar în ultima perioadă activitatea imobiliară a cunoscut o tendință de creștere.

În concluzie, estimarea chiriei/redevenței s-a făcut pe o perioadă de 5 ani.

## **F.INVESTIȚIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA SI FUNCTIONAREA OBIECTIVULUI**

## **G. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării închirierii de către Consiliul Local al Comunei Mihai Bravu.

In baza studiului de oportunitate se vor elebora caietul de sarcini al închirierii și documentația de atribuire.

**Întocmit,  
Matei Iulica**

