

S.C. EVAL-PROCONS S.R.L.
TÂRGOVIȘTE
B-DUL EROILOR, NR. 15, BL.C4A
CUI: 122512725, ORC: J15/1279/122.09.2008
Tel: 01225/214328; 0721321878
E-Mail: eval.procons@yahoo.com

CONSILIUL LOCAL ODOBESTI
JUDETUL DAMBOVITA

ANEXA NR.1 LA HCL NR.12/29.02.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind
ÎNCHIRIERE

IMOBIL TEREN intravilan 2.194 mp-NC 70764



Adresa : Sat Odobești, strada DJ701, "Punct Baza Sportivă"

Client / PRIMĂRIA COMUNEI ODOBEȘTI
Utilizator CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ODOBEȘTI

Februarie 2024

CUPRINS

I. Descriere si identificare imobil teren.....	2
II. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifică realizarea închirierii	2
III. Nivelul minim al chiriei.....	4
IV. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului.....	4
V. Durata estimată a închirierii.....	5
VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriare	5
VII. Rezultatul analizei necesității si oportunității.....	5
ANEXE.....	6
Hotarirea Consiliului Local Odobesti nr.....	
✓ ACT DE DEZMEMBRARE cu Încheiere de autentificare nr. 593/19.11.2013	
✓ REFERAR DE ADMITERE dezmembrare imobil teren în suprafață de 4633 mp din 28.05.2015	
✓ PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI în supraf. de 2194 mp	

STUDIU DE OPORTUNITATE

ÎNCHIRIERE IMOBIL

TEREN intravilan 2.194 mp-NC 70764

Cap. I . Descrierea si identificarea imobilului

Terenul ce urmează a se închiria, face parte din domeniul public al comunei Odobesti, identificat cu numărul cadastral(NC) 70764, "Punct Baza Sportivă", situat în localitatea Odobesti, strada DJ 701, județ Dâmbovița,UAT Odobesti, având suprafața măsurată 2.914 mp - lot 3.

Date de identificare imobil

Coordonate locație: 44.622362; 25.56204

Este amplasat în intravilanul UAT Odobesti, are identificatorul topografic: număr cadastral(NC) 70764 (provenit din dezmembrarea numărului cadastral (NC) 70188 de 4.633mp care provine din dezmembrare NC 70109 de 19.638-ACT DE DEZMEMBRARE cu Încheiere de autentificare nr. 593/19.11.2013) și următoarele vecinătăți:

Nord :	DE 690/1	pe distanță de	52,24	m
Est :	DJ 701	pe distanță de	45,81	m
Sud :	LOT 2	pe distanță de	44,79	m
Vest :	NC 70187	pe distanță de	45,22	m

Descriere teren

Suprafață: 2.194 mp (LOT 3)

Destinație: Intravilan

Categoria de folosință: Curti construcții

Topografie: Teren plan

Formă: Regulată

Utilități: Energie electrică și rețea de apă, la limita proprietății

Acces: Direct d in drum principal asfaltat DJ 701

Deschidere: Lotul are deschidere la drumul principal (DJ 701) și este de 45,81m, la drumul secundar (DE) este de 52,24 m.

Cap. II. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifică realizarea închirierii

Propunerea pentru închiriere a terenului are la bază solicitari depuse la registratura Primăriei.

2.1. Aspecte economice, financiare, sociale si de mediu

Motivația pentru componenta economică:

Potrivit legislație (codulului administrativ), 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 sau privată a UAT.

Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al comunei, pentru atragerea de investiții sau rezolvarea unor cazuri sociale.

O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul public și privat al comunei ce pot fi valorificate prin închiriere sau închiriere.

Motivația pentru componenta financiară: principalele avantaje ale închirierii sunt:

- locatarul (chiriașul) va acoperi în întregime costurile de întreținere și utilizare a terenului și viitoarelor investiții ce se vor fi edifica pe acestea;- locatarul (chiriașul) va suporta pe toată perioada închirierii contravaloarea taxei pe teren și construcții (dacă este cazul) care reprezintă

sarcina fiscală a chiriei, în condiții similare impozitului imobilului închiriat, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;

- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat, în sarcina locatarului (chiriei).- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului închiriat, în sarcina chiriei.

Motivația pentru componenta socială: - crearea unor oportunități legale și unui climat cu un impact pozitiv și condiții civilizate și de dezvoltare asupra comunității.

Comuna se află în sudul județului, pe malul stâng al Argeșului, la sud de orașul Titu și este străbătută de șoselele județene DJ701, care leagă acest oraș de autostrada București-Pitești și DJ401, care leagă Titu de Bolintin-Vale.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Odobesti se ridică la 5.183 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.273 de locuitori. Comuna are în componență: satul Odobesti-reședință de comună și satele Brâncoveanu; Crovu; Miulești; Zidurile.

Deși amplasamentul comunei este favorabil iar dezvoltarea economică este prezentă, criza economică ce a marcat ultimii ani a condus la lipsa de venituri decente pentru asigurarea unui trai normal a unor familii din comună, fapt ce a condus la hotărârea Consiliului Local de a închiria imobilul-teren care are ca și consecințe imediate utilizarea eficientă a terenului precum și crearea unor locuri de muncă pentru locuitorii comunei.

Motivația pentru componenta de mediu: - chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie în limitele legale, valabile la aceasta dată.

Pentru toate imobilele din domeniul privat al comunei Odobesti, Primăria detine avize/autorizații/regulamente de funcționare în condițiile reglementărilor legale.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului locatar (chiriei) cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea, evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

2.2. Aspecte juridice

Locațiunea este contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit **chirie**.

Locațiunea bunurilor **imobile** și aceea a bunurilor mobile se numește **închiriere**, iar locațiunea bunurilor agricole poartă denumirea de **arendare**.

Componenta legislativă este constituită din: **OUG nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ**, care conform:

ARTICOLUL 1. Obiectul de reglementare

(1) Prezentul cod reglementează cadrul general pentru organizarea și funcționarea autorităților și instituțiilor administrației publice, statutul personalului din cadrul acestora, răspunderea administrativă, serviciile publice, precum și unele reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului și a unităților administrativ-teritoriale.

(2) Prezentul cod se completează cu Legea nr. **287/2009** privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum și cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie.

ARTICOLUL 4. Domeniul de aplicare

Prezentul cod se aplică în activitatea autorităților și instituțiilor administrației publice, în raporturile dintre autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și în raporturile acestora cu alte subiecte de drept public sau privat.

ARTICOLUL 287 - Exercițarea dreptului de proprietate publică(...) se realizează de către: autoritățile deliberative ale administrației publice locale, *pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale*.

ARTICOLUL 297- 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) concesiunea; 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.

ARTICOLUL 332. Părțile contractului de închiriere

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.

ARTICOLUL 334.

(5) Garanția de bună execuție (contractuală) este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a **două chirii**.

- ARTICOLUL 1799 Noul Cod Civil- Obligațiile privind folosirea bunului -Dispoziții generale
Locatarul este obligat să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract.

Atribuire a contractului de închiriere-Modalități de atribuire - Procedurile de atribuire

Atribuirea este conform Art 113 Paragraful 10 Procedura simplificată | **Lege 98/2016**; și respectarea Art 311 Principii pentru atribuirea contractului| **OUG nr. 57 /2019**.

Procedura de licitație publică pentru atribuirea contractului de închiriere pentru imobilului teren în suprafață de 2.194 mp, este procedura simplificată- cunoscută uzual sub denumirea de "cerere de ofertă" care se va desfășura conform caietului de sarcini.

În situația în care, după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse oferte valabile, s-au nu se oferă cel puțin pretul de pornire, bunul se consideră retras de la închiriere.

Declanșarea unei noi proceduri de închiriere a bunului va fi aprobată de Consiliul Local sau se va aplica procedura de negociere directă-respectând art. 318 | OUG nr. 57 /2019..

2.3. Aspecte tehnico-urbanistice

Din punct de vedere tehnic, imobil-teren ce face obiectul închirierii este liber de sarcini, pe acesta fiind amplasate construcții, acestea nu fac obiectul închirierii, având alți proprietari.

Investitiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și vor fi calculate la gradul 8 de seismicitate. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina chiriașului. Amplasarea în teren a investiției precum și accesele vor fi proiectate conform Regulament Local de Urbanism al Comunei Odobesti, județul Dâmbovița, în vigoare la această dată.

Cap. III. Nivelul minim al chiriei

Prețul locațiunii, este chiria minimă anuală de închiriere a terenului având suprafața de 2.194 mp lot 3, NC 70764 UAT Odobesti, situat în sat Odobesti, strada DJ701, "Punct Baza Sportivă", județ Dâmbovița, a fost stabilită în raportul de evaluare întocmit de Eval-Procons SRL Târgoviște, înregistrat cu nr. 488/26.02.2024 și

chiria minimă este de: 2.000 euro/an (fără tva), curs BNR la **26.02.2024**: 1 euro = **4,9731** lei.

Cap. IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului

Locatorul (proprietarul) are obligația de a atribui contractul de închiriere de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației-art. 362, alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Apreciem ca cea mai potrivita modalitate de acordare a închirierii, potrivit legislatiei în vigoare este procedura închirierii prin licitatie publică cu plic sigilat -"procedura simplificată-cerere de oferta".

Procedura de licitatie se va desfășura conform caietului de sarcini.

Procedura de licitatie respectă principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere si anume: transparenta, tratamentul egal, proportionalitatea, nediscriminarea si concurenta.

Oferta de închiriere este valabilă pentru persoane fizice sau juridice, publice sau private care cooperează în domeniile de interes comun și sprijină activitatea acestora cu impact pozitiv si conditii civilizate si sănătoase asupra comunității.

Cap. V. Durata estimată a închirierii

Durata închirierii se stabileste la **10 ani**. Termenul contractului va putea fi prelungit prin acordul părților, conform prescripțiilor legale de la momentul intervenirii.

Cap. VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

Respectând prevederile legale estimam că procedura de închiriere până la care se poate încheia contractul de închiriere are o durată de maxim 2 luni de la aprobarea hotărării de consiliu.

Cap. VII. Rezultatul analizei necesitatii si oportunitatii

Din analiza elementelor prezentate au reesit urmatoarele:

- locatorul (proprietarul) nu tine întotdeauna cont de principiile eficientei economice, putând avea ca **prioritate interesul public**;
- terenul ce face obiectul închirierii, este un imobil de interes public/social si în acelasi timp, **generator de venituri**.

Întocmit,
EVAL-PROCONS SRL

Ing. ec. Gheorghe IONESCU

DUPLICAT**ACT DE DEZMEMBRARE**

Comuna Odobesti – Unitate Administrativ Teritoriala cu sediul în com.Odobesti, jud. Dambovita, CIF 4402698, reprezentata de d-l primar **Alecu Niculae**, cetatean roman, domiciliat în com Odobesti, sat Odobesti, jud. Dambovita, nr.347, identificat cu C.I., seria DD, nr.289176, eliberata la data de 17.10.2005, de SPCLEP Titu, CNP:1570201154202, în calitate de proprietara, a convenit ca terenul în suprafața totala de **19.638 mp** din masuratori (**20.000 mp** din acte), situat în intravilanul com Odobesti, jud. Dambovita, **numărul cadastral 70109**, categoria de folosinta curti constructii, - baza sportiva, cu vecinii : Nord- DE 690/1; Est- DJ 701; Sud-Balan Gheorghe; Paraschiv Ion; Pauna Gheorghe; Barbu Rada; Neacsu Ion; Iordache Constantin si Banica Marin; Vest- Banica Marin, **in scris în Cartea funciara nr.70109 a localitatii Odobesti, jud. Dambovita, să fie dezmembrat astfel:**-----

Lotul nr. 1:

1 – suprafata de 15.005 mp, situat în intravilanul com Odobesti, jud. Dambovita, **numărul cadastral 70187**, categoria de folosinta curti constructii, - baza sportiva, cu vecinii : Nord- DE 690/1; Est- Lot 2 si DJ 701; Sud-Balan Gheorghe; Paraschiv Ion; Pauna Gheorghe; Barbu Rada; Neacsu Ion; Iordache Constantin si Banica Marin; Vest- Banica Marin;-----

Lotul nr. 2:

1 – suprafata de 4.633 mp, situat în intravilanul com Odobesti, jud. Dambovita, **numărul cadastral 70188**, categoria de folosinta curti constructii, - baza sportiva, cu vecinii : Nord- DE 690/1; Est- DJ 701; Sud-Lot 1; Vest- Lot 1;-----

Terenul ce face obiectul prezentului act de dezmembrare se afla în domeniul public al com Odobesti, jud. Dambovita, si apartine acesteia conform Hotararii Consiliului Local nr.34 din data de 13.09.2013.-----

Terenul descris mai sus este liber de orice sarcini așa cum rezultă din Extrasul de Carte Funciara nr.94077/15.11.2013 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dambovita.-----

Impozitele si taxele catre stat sunt achitate la zi conform Certificatului de atestare fiscala nr. 7533/19.11.2013 eliberat de Primaria com Odobesti, jud.Dambovita.-----

În vederea dezmembrării terenului descris mai sus a fost eliberat certificatul de urbanism nr.7526/19.11.2013 eliberat de Primaria com Odobesti, jud.Dambovita.-----

Documentatia cadastrala face parte integranta din prezentul act de dezmembrare.--

Partii i s-a adus la cunoștință prevederile Legii 7/1996, cu privire la obligativitatea înscrierii în Cartea Funciara a terenurilor de către notarul public. -----

Eu, **Alecu Niculae** declar ca am citit, si mi s-a citit de catre notarul public înainte de semnare, continutul prezentului contract, pe care l-am inteles în totalitate si corespunde vointei mele, drept pentru care semnez acest act.-----

Tehnoredactata la sediul Biroului Notarilor Publici Asociati Neagu Victor si Neagu Mihaela, jud.Dambovita, într-un exemplar original care ramane în arhiva biroului notarial, si 5 duplicate, din care 1 exemplar va ramane în arhiva biroului notarial, 1 exemplare pentru Cartea funciara si 2 exemplare s-au eliberat părților.-----

PROPRIETARA

**Comuna Odobesti –
Unitate Administrativ Teritoriala
reprezentata de d-l primar Alecu Niculae**

Uniunea Nationala a Notarilor Publici Romania
SOCIETATE PROFESIONALA NOTARIALA NEAGU

LICENTA DE FUNCTIONARE :2191/1933/11.11.2013 - PETRESTI

LICENTA DE FUNCTIONARE :2193/1933/11.11.2013 - CRANGURILE

LICENTA DE FUNCTIONARE :2192/1933/11.11.2013 - CORBI MARI

Tel:0372.769.523 ; Fax:0372.899.498 ; Email : bnpneaguvictor@yahoo.com

Operator de date cu caracter personal nr. 11006

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 293
Anul 2013, luna 11, ziua 19

În fața mea, **NEAGU VICTOR**, notar public la sediul biroului s-a prezentat: -----

1. **Alecu Niculae**, cetatean roman, domiciliat în com. Odobesti, sat Odobesti, jud. Dambovita, nr.347, identificat cu [REDACTED] eliberata la data de 17.10.2005, de SPCLEP Titu, [REDACTED] în calitate de primar (reprezentant legal) al Comuna Odobesti – Unitate Administrativ Teritoriala cu sediul în com.Odobesti, jud. Dambovita, CIF 4402698, care, după citirea actului, a declarat ca a inteles continutul, ca cele cuprinse în act reprezinta vointa sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, precum și anexa la act (Planul cadastral).-----

În temeiul art. 12, lit. b din Legea nr. 36/1995, republicata

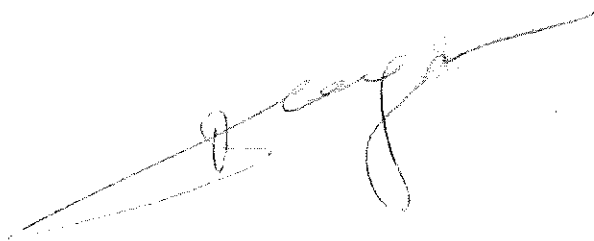
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a achitat onorariul de **450 lei + 108 lei (TVA 24%)** cu bonul fiscal nr. 7521
2013.-----

Taxa servicii publicitate imobiliara – 120 lei.-----

NOTAR PUBLIC,
NEAGU VICTOR
L.S.

"Prezentul duplicat s-a întocmit în
2 exemplare, de Neagu Victor
notar public, asiguri, că de autenticitate
actului și are anexat înă la probă
ca originalul " **NOTAR PUBLIC,**
NEAGU VICTOR
L.S.



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara DAMBOVITA
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Targoviste

Localitate: Targoviste, Adresa: Str. I.C.Bratianu Nr.27, Cod Postal: 130048, Tel:0245/613956

Nr. cerere	42824
Anul	2015
Luna	05
Ziua	28

REFERAT DE ADMITERE
(dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei VINTILA GHEORGHE
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 42824 din data 28.05.2015, vă informăm:

Imobilul situat în județ DAMBOVITA, UAT Odobesti, localitate Odobesti având numărul cadastral **70188** a fost dezmembrat în imobilele:

- **70762**- județ DAMBOVITA, UAT Odobesti, localitate Odobesti având suprafața măsurată de 587 mp,
- **70763**- județ DAMBOVITA, UAT Odobesti, localitate Odobesti având suprafața măsurată de 1852 mp,
- **70764**- județ DAMBOVITA, UAT Odobesti, localitate Odobesti având suprafața măsurată de 2194 mp.

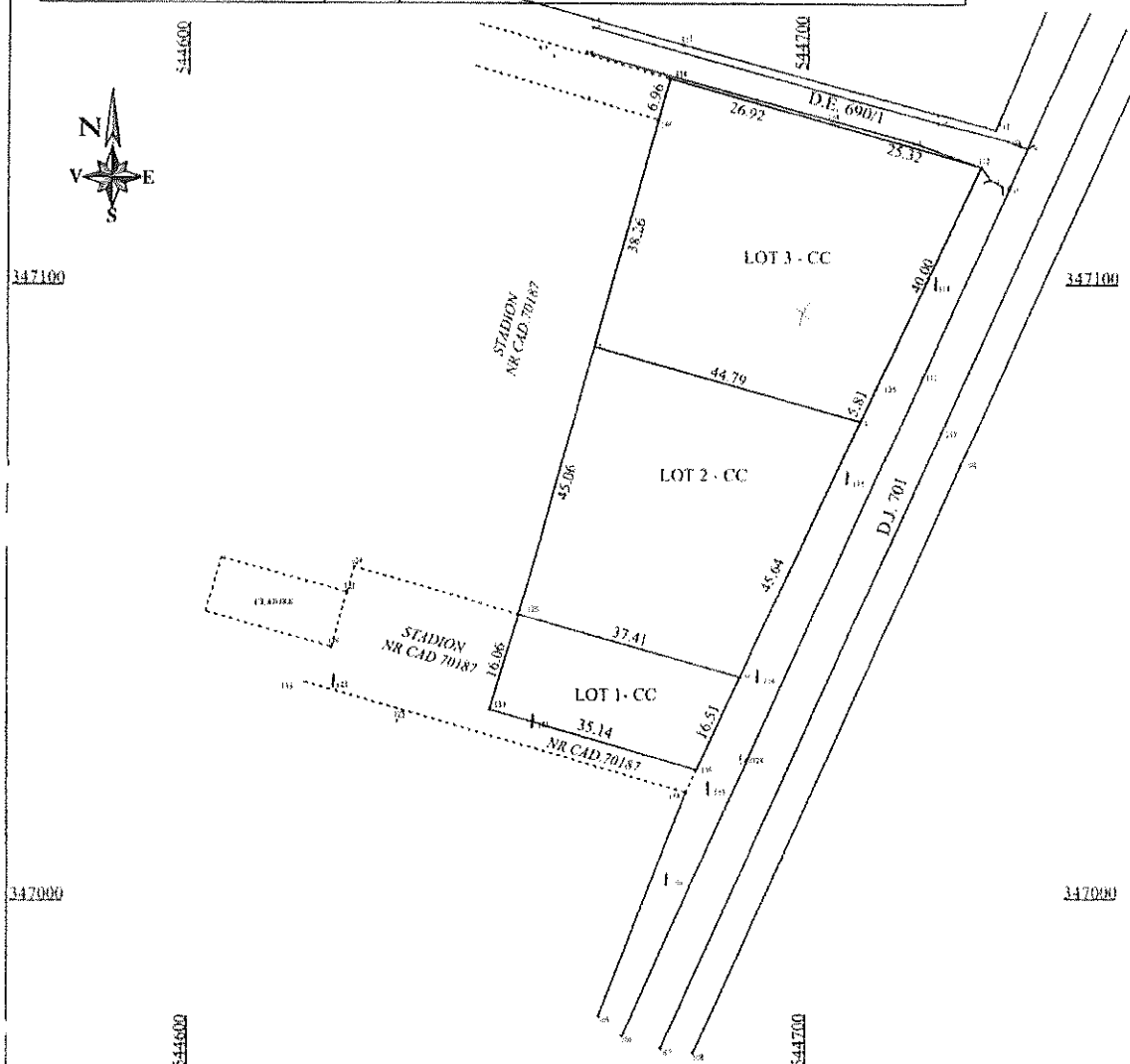
Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI DAMBOVITA la data: 09.06.2015

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Consilier/Inspector de specialitate,
Angela MARIA



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI			
SCARA 1:1000			
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobil:	Localitatea: Odobesti, punctul : "Baza sportiva"
101 A 2194 mp		Intravilan	
Cartea Funciara :		UAT	COMUNA ODOBESTI



A. Date referitoare la teren

Numar evidenta : 139_3/2015

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Orientare vecini	Poi vecinate	Lungimea	MENTIUNI
						Descrierea imobilului
LOT 3	CC	2194 mp	↔ N. D.E. 690/1	118-112	52,24	Insejmnst cu gard, limita conventiionala
			↔ E. D.J. 701	112-2	45,81	
			↔ S. LOT 2	2-3	44,79	
			↔ V. NR. CAD. 70187	137-118	45,22	
Total		2194mp				

Suprafata totala masurata a imobilului ~2194mp
Suprafata din act ~ 4633mp

42824/ 9.06 2015

Executat : Gheorghe I. VINTILA
RO-DB-F-0007

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului in
baza de date (integrata si
atribuirea numarului cadastral