

ROMÂNIA
JUDEȚUL IASI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RUGINOASA

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. ____/27.02.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind închirierea, prin licitație publică, a spațiului în suprafață de 9,1 mp, format din camera nr. 2,
din incinta clădirii „Primărie veche”
(fostul sediu) din comuna Ruginoasa, județul Iași

1. Descrierea și identificarea

Obiectul închirierii îl reprezintă **spațiul în suprafață de 9,1 mp, format din camera nr. 2, din incinta clădirii „Primărie veche” (fostul sediu) din comuna Ruginoasa, județul Iași**, aparținând domeniului public al comunei Ruginoasa, județul Iași, imobilul fiind înscris în CF nr. 63560.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care au stat la baza propunerii închirierii

Motivele de ordin economic – financiar: închirierea bunurilor din domeniul public al comunei Ruginoasa constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul comunei. Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul comunei Ruginoasa. Principalele avantaje ale închirierii imobilului sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea bunului public închiriat.
- chiriașul va achita autorității locale o chirie stabilită prin contract.
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).

Motivele de ordin social: prin închirierea bunului public se creează locuri de muncă la nivelul comunei, se generează venituri pentru populație. Astfel, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățite condițiile de viață.

Motive de mediu: Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, 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:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor 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.

3. Nivelul minim al chiriei

Nivelul chiriei se stabilește prin raport de evaluare și prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, similar concesiunii/vânzării.

Potrivit Raportului de evaluare întocmit de **Costin Ionuț** – evaluator autorizat ANEVAR, specializarea – EPI, EBM., prin care este determinat pragul valoric minim ce poate fi utilizat pentru organizarea procedurilor specifice de închiriere **prin licitație publică a spațiului în suprafață de 9,1 mp, format din camera nr. 2, din incinta clădirii „Primărie veche” (fostul sediu) din comuna Ruginoasa, județul Iași**, pragul valoric minime ce poate fi utilizat pentru organizarea procedurilor specifice de închiriere este de **10,62 lei/mp/lună**.

Pasul de licitație poate fi stabilit în procent de până la 3% din prețul de pornire/mp/lună.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere

În conformitate cu prevederile art. 333 alin. (5) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, procedura ce va fi utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică este licitație publică.

5. Durata estimată a închirierii

Fața de starea imobilului ce se va închiria, natura activităților desfășurate, **durata propusă este de minim 10 ani** de la data semnării contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, **similar concesiunii, care prevede:** „Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”

Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

6. Termenele de realizare a procedurii de închiriere

Art. 7. După adoptarea Hotărârii Consiliului Local Ruginoasa de aprobare a **închirierii prin licitație publică a spațiului în suprafață de 9,1 mp, format din camera nr. 2, din incinta clădirii „Primărie veche” (fostul sediu) din comuna Ruginoasa, județul Iași**, se va transmite spre publicare anunțul de licitație cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

7. Încheierea contractului de închiriere

Art. 8 Contractul de închiriere va fi încheiat cu persoana câștigătoare a licitației, iar clauzele contractuale vor ține seama de prevederile caietului de sarcini și de prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.