

JUDEȚUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TUZLA

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. _____ 2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a două spații comerciale(P02 și P03) din Piața Agroalimentară Tuzla, aparținând domeniului public al comunei Tuzla, în scopul desfășurării de activități comerciale și însușirea rapoartelor de evaluare

1. Descrierea și identificarea

Obiectul închirierii îl reprezintă spațiile comerciale situate în Str. Costinesti (LOT 722), înregistrate în domeniul public al comunei Tuzla, județul Constanta, și se află în administrarea Consiliului Local Tuzla, județul Constanta, respectiv:

- P02 – 9,80 mp
- P03 – 9,76 mp

La licitație se pot înscrie doar persoane juridice.

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 Tuzla constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul comunei. Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul local al comunei Tuzla. 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, generând 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, iar printre 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 similar concesiunii/inchirierii.

Potrivit Raportului de evaluare întocmit de SC Dobrogea Eval S.R.L. –ing. Agachi Ciprian-Ștefan - evaluator autorizat ANEVAR, pragul valoric minim ce poate fi utilizat pentru organizarea procedurilor specifice de închiriere:

- a spațiului P02 este de: **70,44 euro/luna, valoare fara TVA**, la cursul BNR;
- a spațiului P03 este de: **70,15 euro/luna, valoare fara TVA**, la cursul BNR;

Potrivit HCL nr. _____ valoarea de închiriere:

- a spațiului P02 de la care porneste licitatia este de: _____ **euro/lună, valoare fara TVA**, la cursul BNR din ziua licitației;
- a spațiului P03 de la care porneste licitatia este de: _____ **euro/lună, valoare fara TVA**, la cursul BNR din ziua licitației;

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 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 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 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.

6. Termenele de realizare a procedurii de închiriere

După adoptarea Hotărârii Consiliului Local Tuzla de aprobare a închirierii prin licitație publică a spațiilor comerciale P02 și P03 din Piața Agroalimentară Tuzla, în scopul desfasurarii de activități comerciale, 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

Contractul de inchiriere 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.

INIȚIATOR,

✍
PRIMAR-Taner REȘIT

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL COMUNA TUZLA,**

✍
Daniela-Alina BORCAN