

NORME METODOLOGICE

DE CALCUL A TARIFELOR PENTRU EFECTUAREA DE PRESTAȚII PENTRU TERȚI DE CĂTRE UAT ZIMNICEA ȘI A CHIRIILOR PENTRU UTILIZAREA TERENURILOR PORTUARE

1. INTRODUCERE

1.1 Cadrul normativ de organizare și funcționare al administrației portuare

1.1.1 Scurt istoric

Urmare a Hotărârii Guvernului nr. 871/1999 *privind transmiterea unor bunuri imobile, proprietate publică a statului situate în porturile Turnu Măgurele și Zimnicea, din administrarea Companiei Naționale "Administrația Porturilor Dunării Fluviale" S.A. Giurgiu în administrarea Consiliului Local al Municipiului Turnu Măgurele și respectiv, a Consiliului Local al Orașului Zimnicea, în baza protocolului nr. 6387/27.11.1999, încheiat între Compania Națională Administrația Porturilor Dunării Fluviale S.A Giurgiu și Consiliul Local al Orașului Zimnicea s-a preluat în administrarea Consiliului Local al orașului Zimnicea următoarele bunuri:*

Numărul de inventar	Denumirea bunurilor imobile care se transmit, situate în portul Zimnicea	Date tehnice generale
	Teritoriul portuar	S=52.270,49 mp
2090	Chei vertical	L=580 m
2091	Chei în taluz	Închidere în amonte 110m; Închidere în aval 180m
2092	Racord rutier	L=900 m
2093	Drumuri	L=500 m

1.1.2 Structura de conducere

„PORTUL ZIMNICEA”, este administrat de către Unitatea Administrativ Teritorială Orașul Zimnicea prin Consiliul Local al Orașului Zimnicea în conformitate cu prevederile Anexei nr.2 a Hotărârii Guvernului nr. 871/1999, fiind denumită în continuare „ADMINISTRAȚIA PORTUARĂ”.

1.2 Cadru legal al normelor de fundamentare a tarifelor

Fundamentarea tarifelor portuare se face în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 22/1999 privind administrarea porturilor și a căilor navigabile, utilizarea infrastructurilor de transport naval aparținând domeniului public, precum și desfășurarea activităților de transport naval în porturi și pe căile navigabile interioare, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

„Art. 36 Utilizarea de către nave a cheiurilor, danelor, instalațiilor portuare, a căilor navigabile interioare și a ecluzelor se face pe bază de comandă/contract de prestări de servicii încheiat între administrații și proprietarii/operatorii navelor sau agenții acestora.

Art. 37 (1) Pentru prestarea serviciilor prevăzute la art. 36, precum și pentru alte activități și servicii furnizate de către acestea, administrațiile stabilesc tarife în mod nediscriminatoriu.

(2) Stabilirea tarifelor ce nu intră sub incidența prevederilor Regulamentului se face pe baza unor norme de fundamentare întocmite de administrații pe baza datelor din contabilitatea de gestiune a respectivei administrații, în urma consultării prealabile a operatorilor economici.

(3) Orice modificare a tarifelor prevăzute la alin. (1) se face numai în ultimul trimestru al anului în curs pentru anul următor.”

1.3 Descrierea administrației portuare

Prezentare generală a Portului Zimnicea - la Km fluvial 37+551 a infrastructurii portuare prevăzută în Anexa nr.2 a H.G. nr.871/1999

În baza prevederilor H.G.R. nr. 871 din 02 noiembrie 1999 privind transmiterea unor bunuri imobile, proprietate publică a statului, situate în porturile Turnu Măgurele și Zimnicea, din administrarea Companiei Naționale „Administrația Porturilor Dunării Fluviale”- S.A. Giurgiu în administrarea Consiliului Local al Municipiului Turnu Măgurele și, respectiv, a Consiliul Local al Orașului Zimnicea, s-a preluat pe bază de Protocol infrastructura portuară.

Orașul Zimnicea – extrema sudică a României, este așezat pe malul stâng al fluviului Dunărea, la 43° 37' 07" latitudine nordică și 25° 23' 32" latitudine estică.

Dunărea trece la o distanță de 2 km de centrul orașului.

Rețeaua hidrografică din zona Zimnicea cuprinde fluviul Dunărea la 3 Km de oraș:

Viteza curentului = 0,8 - 0,9 m/s; Debitul mediu multianual = 5.800 mc/s.

Date și informații privind cotele și debitele istorice ale fluviului Dunărea în zona portuară Zimnicea:

Detalii	Stația hidrometrică Zimnicea
Cota de atenție (cm)	530

Cota de inundație (cm)	610
Cota de pericol (cm)	750
Cota istorică (cm)/ Data	690/ 08.04.2005
Ultima cotă istorică (cm)/ Data	840/ 24.04.2006
Debitul mediu multianual cel mai mare - în luna aprilie (mc/s)	7.900
Debitul istoric (mc/s)/ Data	13.000/ 08.04.2005
Ultimul debit istoric (mc/s) / Data	15.600/ 24.04.2006

Sensul de curgere pentru fluviul Dunărea este de la vest spre est. Fluviul Dunărea constituie frontieră naturală cu Republica Bulgaria. Malul fluviului Dunărea este de tip jos, împădurit și supus erodării. La distanța medie de 50 –100 m față de fluviul Dunărea este amenajat un dig de protecție la inundații. În zonă se produc doar inundații naturale, de regulă primăvara (nu sunt amenajate incinte special destinate pentru inundații controlate). În zona portului Zimnicea malul la fluviul Dunărea este consolidat pe o lungime de 800 de metri.

În zona Zimnicea nu există poduri care traversează frontiera, nu există locuri de exploatare industrială a vadurilor (balastiere) și nu există locuri greu accesibile.

În situații de secetă, fluviul Dunărea își păstrează actualul curs normal. Șenalul navigabil pe fluviul Dunărea nu se modifică, singura modificare fiind debitul scăzut și micșorarea albiei. În astfel de situații circulația navală pe fluviul Dunărea se face cu atenționări speciale, când se emit „Avize către navigatori”, iar pilotarea convoaielor de barje se face cu dificultate, cu o încărcare a barjelor la un pescaj mai mic și cu reducerea numărului de unități transportate.

Infrastructura de transport naval din Portul Zimnicea - la Km fluvial 553 este administrată în temeiul prevederilor H.G. Nr.871/1999 de către Unitatea Administrativ Teritorială Oraș Zimnicea prin Consiliul Local al Orașului Zimnicea și cuprinde următoarele bunurile imobile:

- Teren portuar: $S = 52.270,49 \text{ m}^2$
- Chei vertical: $L = 580 \text{ m}$
- Chei în taluz cu închidere în amonte 110 m și cu închidere în aval 180 m
- Racord rutier: $L = 900 \text{ m}$
- Drumuri: $L = 500 \text{ m}$

Activitatea principală desfășurată în portul Zimnicea este de încărcare-descărcare nave.

Portul Zimnicea își desfășoară activitatea conform legislației române în vigoare și a regulamentului de organizare și funcționare.

Unitatea Administrativ Teritorială Oraș Zimnicea îndeplinește funcția de Administrator portuar pe suprafețele de teren portuar ce i-au fost date în administrare, în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 871/1999 .

2. POLITICA COMERCIALĂ

2.1 Cerințe și ținte de profitabilitate

Pentru administrarea infrastructurii de transport naval, aparținând domeniului statului dat în administrarea Consiliului Local al Orașului Zimnicea, în condiții de eficiență și eficacitate funcțională, este necesară o permanentă consultare între părțile interesate, utilizând un spectru larg de instrumente de control managerial.

2.2 Structura transportului

Produsele transportate pe canalele navigabile sunt produse vrac voluminoase, cum ar fi: cereale și materiale de construcții. Analizând marfa transportată în anul 2023, se poate observa că un mare factor/sursă care influențează veniturile este agricultura. Valorile sunt influențate de producția agricolă a României și de contractele de export a produselor agricole, întrucât produsele agricole care tranzitează Dunărea sunt destinate aproape în totalitate exportului.

Categorie marfă	Cantitate (tone)/2023
Porumb	972,14
Balast	5.474,29
Grâu	11.864,30
Gribluri	25.769,29

2.3 Planuri de dezvoltare - priorități

Principalele planuri de dezvoltare și priorități ale instituției noastre sunt următoarele:

- Îndeplinirea funcției de autoritate portuară;
- Conformarea cu cerințele legislative;

2.4 Operațiuni de întreținere, reparație, modernizare, dezvoltare și menținere a caracteristicilor tehnice a infrastructurii portuare.

În vederea menținerii și dezvoltării caracteristicilor tehnice a infrastructurii portuare, în anul 2020 au fost efectuate lucrări de reparații la pilonul 2, pilonul 3 (Dana 2), parțial din pilonul 4 și reparații la mâna curentă a scării.

În anul 2021 au fost efectuate lucrări de reparații la dana 3 și reparații curente parapet, protecție dană portuară între dana 2 și dana 3.

În anul 2022 au fost efectuate lucrări de întreținere a danelor portuare precum și reparații la dana 4.

În anul 2023 au fost efectuate lucrări de reparații la dana 3, pilonul 6 care a fost deteriorat la partea superioară având armătura vizibilă și ruginită, prin suprabetonare. Deasemenea au fost efectuate reparații curente la trotuarul adiacent cheiului portuar pentru permiterea accesului facil la cele 4 dane respectiv cei 8 piloni portuari și pentru stoparea infiltrării apelor pluviale.

În anul 2024 sunt efectuate lucrări de întreținere și modernizarea a danelor portuare și deasemenea defrișari ale arboretului crescut în chei și în apropierea acestuia.

În vederea dezvoltării activităților portuare, în anul 2025 sunt prognozate lucrările de reparații și investiții la dane precum și în apropierea acestora.

Fondurile necesare acestor reparații se vor asigura din veniturile proprii ale instituției.

3. RESURSELE ADMINISTRAȚIEI

3.1 Descriere generală.

Unitatea administrativ Teritorială Orașul Zimnicea este autoritate publică autonomă înființată în baza legii nr. 216/1968 și reprezentată de Consiliul Local al Orașului Zimnicea ca autoritate deliberativă și de primar ca autoritate executivă. Fiind port la Dunăre, orașul Zimnicea este conectat cu 8 țări dunărene din estul și centrul Europei.

În prezent portul dispune de o dană de cereale, situată în amonte și amenajată cu pereu din piatră brută precum și de un front operativ cu cheu mixt dotat cu apunamente pentru acostarea directă a navelor. Pe cheu sunt montate 3 macarale portic de 16tfx32m, precum și o macara portal de 25tfx30m pentru derularea traficului de mărfuri generale, în amonte, respectiv a cerealelor și balastului spre aval.

Infrastructura de transport naval din Portul Zimnicea - la Km fluvial 553 este administrată în temeiul prevederilor H.G. Nr.871/1999 de către Unitatea Administrativ Teritorială Oraș Zimnicea prin Consiliul Local al Orașului Zimnicea, și cuprinde următoarele bunurile imobile:

-Teren portuar: $S = 52.270,49 \text{ m}^2$

- Chei vertical: $L = 580 \text{ m}$

- Chei în taluz cu închidere în amonte 110 m și cu închidere în aval 180 m

- Racord rutier: $L = 900 \text{ m}$

- Drumuri: $L = 500 \text{ m}$

4. VENITURI

Veniturile administrației portuare sunt reprezentate de tarifele stabilite în conformitate cu prevederile art 66 alin (2) din *Ordonanța nr. 22/1999 privind administrarea porturilor și a căilor navigabile, utilizarea infrastructurilor de transport naval aparținând domeniului public, precum și desfășurarea activităților de transport naval în porturi și pe căile navigabile interioare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Tarifele practicate în prezent, de administrația portuară sunt publice, sunt facturate și încasate pentru fiecare serviciu accesat de către clienții noștri.

Tarifele sunt prezentate în mod transparent tuturor părților interesate, pe site-ul Unității Administrativ Teritoriale Zimnicea.

Structura principalelor venituri cu ponderea lor în total venituri este:

- Tarife portuare (tarife de cheiaj) este de 36,20%
- Venitul din chirie este de 63,80%.

Tarifele practicate de administrația portuară, în prezent, sunt:

1. Tarife de cheiaj pentru:

- a) nave de transport marfă sub operațiuni de încărcare-descărcare
- b) alte categorii de nave staționate la cheu.

2. Chirie pentru utilizarea teritoriului portuar.

5. CHELTUIELI

5.1 Categorii de cheltuieli

Categoriile de cheltuieli efectuate pentru administrarea portuară sunt :

- Cheltuieli cu munca vie (salarii, contribuție pensie, contribuție asigurări sănătate, impozit venit etc);
- Cheltuieli materiale (cheltuieli cu reparații , cheltuieli materiale, etc)

6. RISCURI

Activitățile administrației portuare sunt sensibile la condițiile economice generale, care pot influența traficul de mărfuri și, implicit, veniturile și rezultatele operaționale.

În plus, traficul pe Dunăre depinde de o varietate de factori asupra cărora administrația nu are control, printre care:

- evoluții economice și politice la nivel național și regional;
- existența surselor de finanțare pentru finalizarea/începerea unor proiecte de investiții care să conducă la creșterea atractivității infrastructurii Dunării;
- condițiile climatice (iarnă severă, secetă);
- cererea consumatorilor (industrie și consumatori finali);
- legile și reglementările existente.

6.1 Riscul operațional

Riscurile operaționale sunt asociate cu activitatea administrației, cu capacitatea acesteia de a genera venituri și de a menține o marjă competitivă.

Seceta îndelungată și puternică sau iarna grea pot avea un impact major în activitatea curentă a administrației portuare.

6.2 Riscul de contrapartidă

Riscul de contrapartidă reprezintă riscul de neîncasare a contravalorii serviciilor prestate. Metoda de tratare este monitorizarea încasării la timp a facturilor emise.

7. NORME DE FUNDAMENTARE A TARIFELOR SPECIFICE 2025

A. CLASIFICAREA TARIFELOR PORTUARE

Tariful de cheiaj reprezintă suma care se achită pentru staționarea unei nave în cheu și utilizarea instalațiilor portuare în funcție de lungimea navei, numărul de zile precum și de tonaj.

1. Tarife de cheiaj pentru:

- nave de transport marfă sub operațiuni de încărcare-descărcare (lei/tona marfă)

- alte categorii de nave staționate la cheu (ml/zi)

2. Chirie minimă pentru utilizarea teritoriului portuar.

B. MODUL DE DETERMINARE A TARIFELOR

1. Tarif cheiaj

Structura tarifului

Nr. crt.	SPECIFICAȚIE	Cheltuieli lei
1	Cheltuieli cu munca vie:	
2	Cheltuieli materiale, din care:	
3	- Cheltuieli cu amortizarea	
4	- Cheltuieli cu reparațiile	
5	- Cheltuieli cu materialele	
6	- etc	
7	Total cheltuieli directe	
8	Total cheltuieli	
9	UM – timp (an, luna, zi)	
10	- ml	
11	- tone	
12	Tarif	

Pentru stabilirea tarifelor de cheiaj au fost luate în calcul cheltuielile necesare pentru asigurarea activităților ce se desfășoară în danele de operare sau în fronturile de așteptare, precum și lungimile danelor de operare și a frontului de așteptare.

Având în vedere o fundamentare corectă a tarifelor, costurile atribuite fiecărui tip de tarif, se face având în vedere o cheie de alocare, și anume din total lungime dane se calculează ponderea danelor de operare precum și ponderea frontului de așteptare. Acest procent este aplicat la total cheltuielile aferente activității portuare.

Structura cheltuielilor ocazionate de prestarea serviciilor corespunzătoare acestor tarife este:

Cheltuieli cu munca vie

Acest element de cost cuprinde: salarii, CAS - contribuție pensii: 25%, CASS - asigurări de sănătate: 10%, impozit pe venit: 10%, contribuția asiguratorie pentru muncă: 2.25%.

Ponderea cheltuielilor cu munca vie în total cheltuieli directe: 25,88%.

Cheltuieli materiale

Acest element de cost cuprinde cheltuielile de întreținere, funcționare și exploatare a cheului, respectiv: reparații curente cheu, materiale de întreținere, obiecte de inventar, furnituri de birou.

Ponderea cheltuielilor materiale în total cheltuieli directe: 74,12%.

Cheltuielile totale (directe) menționate anterior au fost repartizate pe fiecare dintre cele două tarife, ținând seama de următoarele elemente:

- lungime dane de operare = 400 ml
- lungime front de staționare = 180 ml
- lungime totala chei = 580 ml

1.1 Tarif de cheiaj pentru nave de transport marfă sub operațiuni de încărcare-descărcare (lei/tona marfă).

Formula calcul tarif pentru navele de transport marfă sub operațiuni de încărcare-descărcare marfă:

Tarif = (CT*PDO)/TM, unde:

PDO (Ponderea danelor pentru operare în lungimea totală a danelor) = 400 ml/580 ml = 0,69 *100=69%

CT = cheltuieli totale

TM = tone marfă

Traficul tone marfă: în anul 2023, traficul tone marfă este: 44.080,02tm/an

1.2 Tarif de cheiaj pentru alte categorii de nave staționate la cheu (ml/zi)

Formulă calcul tarif pentru alte categorii de nave staționate la cheu:

Tarif = (CT*PDA)/S/365 zile, unde:

PDA (ponderea danelor/fronturilor de așteptare în lungimea totală a danelor) = 180ml/580ml = 0,31*100 = 31%

CT = cheltuieli totale

S = suprafața danelor de așteptare

2. Chirie minimă pentru utilizarea teritoriului portuar.

În conformitate cu prevederile art 31 din *Ordonanța nr. 22/1999 privind administrarea porturilor și a căilor navigabile, utilizarea infrastructurilor de transport naval aparținând domeniului public, precum și desfășurarea activităților de transport naval în porturi și pe căile navigabile interioare, republicată, cu modificările și completările ulterioare* „**punerea la dispoziția utilizatorilor de către administrații a terenurilor portuare care aparțin domeniului public al statului se face prin contracte de subconcesiune sau închiriere, în condițiile legii, cu scopul desfășurării în mod eficient a activităților portuare definite prin prezenta ordonanță,**”

Chiria minimă pentru utilizarea teritoriului portuar reprezintă suma plătită de beneficiarul unui contract de închiriere în schimbul folosirii temporare a terenului portuar.

La fundamentarea nivelului minim al chiriei pentru utilizarea teritoriului portuar s-au luat în calcul următoarele elemente de cheltuieli directe:

Structura chirie

Nr. crt.	SPECIFICAȚIE	Cheltuieli lei
1	Cheltuieli cu munca vie:	
2	Cheltuieli materiale, din care:	
	- Cheltuieli cu reparațiile	
	- Cheltuieli cu materialele	
	- Cheltuieli de întreținere	
3	Total cheltuieli directe	
4	Total cheltuieli	
5	Numar luni de zile/an	
6	Valoare cheltuială/lună	
7	Suprafața teren portuar	
8	Chirie lei/mp/lună	
9	Chirie euro/mp/lună	

Cheltuieli cu munca vie

Acest element de cost cuprinde: salarii, CAS - contribuție pensii: 25%, CASS - asigurări de sănătate: 10%, impozit pe venit: 10%, contribuția asiguratorie pentru muncă: 2.25%.

În afara aparatului de lucru al primarului orașului Zimnicea, funcționează ca și serviciu subordonat și fără personalitate juridică, Portul.Ținând cont de faptul că, evidența contractelor de închiriere teren portuar este realizată de inspectorul din aparatul de lucru al primarului, la fundamentarea cheltuielilor cu munca vie au fost luate în calcul cheltuielile pentru angajatul care se ocupă de gestionarea contractelor de închiriere, introduce în aplicația electronică contractele, operează

modificările survenite prin închierea actelor adiționale, emite facturile lunare pe care le transmite chiriașilor, înștiințează titularii contractelor asupra obligațiilor de plată existente .

Cheltuieli materiale

Acest element de calcul cuprinde cheltuielile cu întreținerea terenului portuar.

Chiria minimă se determină ca fiind raportul dintre valoarea cheltuielilor totale pe lună de zile și suprafața în metrii pătrați de teren portuar.

UAT Zimnicea deține trei terenuri portuare, amplasate în teritoriul administrativ al orașului Zimnicea conform HGR nr. 871/1999:

Lot I - teren portuar cu suprafața de 23.627,65 mp;

Lot II - teren portuar cu suprafața de 12.000,00 mp;

Lot III - teren portuar cu suprafața de 11.627,66 mp.

Închirierea acestor bunuri, proprietate publică a statului aflată în administrarea consiliului local, se aproba prin hotărâre a consiliului local care cuprinde și prețul minim al închirierii.

Având în vedere faptul că, veniturile administrației portuare sunt reprezentate de tarifele și chiriile stabilite în conformitate cu prevederile art 66 alin (2) din *Ordonanța nr. 22/1999 privind administrarea porturilor și a căilor navigabile, utilizarea infrastructurilor de transport naval aparținând domeniului public, precum și desfășurarea activităților de transport naval în porturi și pe căile navigabile interioare, republicată, cu modificările și completările ulterioare* se urmărește stabilirea unui preț nimen de închiriere cât mai eficient.

În vederea exploatării în mod viabil a terenurilor intravilane portuare, cu scopul de aduce venituri bugetului local, UAT Zimnicea organizează scoaterea la licitație publică a acestora.

a). Teren portuar (lot I) cu suprafața de 23.627,65 mp, amplasat în Orașul Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999.

2. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie închiriată

2.1 Amplasament

Proprietatea imobiliară se află amplasată în teritoriul administrativ al orașului Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999, având următoarele vecinătăți:

Nord: proprietate particulară

Sud: fluviu Dunărea

Est: proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999

Vest: proprietate particulară.

2.2 Regimul juridic

Terenul intravilan (proprietatea imobiliară) se află situat în teritoriul intravilan al orașului Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999.

Nu se instituie un regim special asupra proprietății imobiliare (zone protejate, interdicții temporale sau definitive, zone declarate de interes public s.a.)

2.3 Regimul economic

Folosirea actuală a proprietății imobiliare: teren intravilan categoria de folosință curți construcții.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului: zonă cu destinație pentru activități economice.

2.4 Regimul tehnic

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului:

OBIECTIVUL DE ÎNCHIRIAT este:

Teren portuar (lot I) cu suprafața de 23.627,65 mp, amplasat în Orașul Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999.

3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea închirierii

Intenția primăriei UAT Orașul Zimnicea, de a exploata în mod viabil obiectivul de evaluat, în vederea amenajării conform legislației în vigoare a unui teren intravilan, care să aducă venituri substanțiale bugetului local al UAT Orașul Zimnicea și să asigure o exploatare viabilă conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan) ce face obiectul închirierii.

Primăria UAT Orașul Zimnicea organizează scoaterea la licitație publică pentru închiriere având ca temei legal aprobarea de către Consiliul Local al UAT Orașul Zimnicea a valorii minime de chirie lunară pentru închirierea proprietății imobiliare.

Teren portuar (lot I) cu suprafața de 23.627,65 mp, amplasat în Orașul Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999 în condițiile legii, cu destinația pentru activități economice, pentru valorificarea acestora.

4. Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere

Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere este licitație, prin care orice Persoană Fizică sau Persoană Juridică interesată, poate prezenta o ofertă.

5. Durata estimată a închirierii

Se estimează că durata de închiriere este: de 5 ani.

b). Teren portuar (lot II) cu suprafața de 12.000,00 mp, amplasat în Orașul Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999.

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie închiriată

1.1 Amplasament

Proprietatea imobiliară se află amplasată în teritoriul administrativ al orașului Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999, având următoarele vecinătăți:

Nord: proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999

Sud: fluviu Dunărea

Est: proprietate particulară

Vest: proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999.

1.2 Regimul juridic

Terenul intravilan (proprietatea imobiliară) se află situat în teritoriul intravilan al orașului Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999.

Nu se instituie un regim special asupra proprietății imobiliare (zone protejate, interdicții temporale sau definitive, zone declarate de interes public s.a.)

1.3 Regimul economic

Folosirea actuală a proprietății imobiliare: teren intravilan categoria de folosință curți construcții. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului: zonă cu destinație pentru activități economice.

1.4 Regimul tehnic

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului:

OBIECTIVUL DE ÎNCHIRIAT este:

Teren portuar (lot II) cu suprafața de 12.000,00 mp, amplasat în Orașul Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999.

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea închirierii

Intenția primăriei UAT Orașul Zimnicea, de a exploata în mod viabil obiectivul de evaluat, în vederea amenajării conform legislației în vigoare a unui teren intravilan, care să aducă venituri substanțiale bugetului local al UAT Orașul Zimnicea și să asigure o exploatare viabilă conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan) ce face obiectul închirierii.

Primăria UAT Orașul Zimnicea organizează scoaterea la licitație publică pentru închiriere având ca temei legal aprobarea de către Consiliul Local al UAT Orașul Zimnicea a valorii minime de chirie lunară pentru închirierea proprietății imobiliare

Teren portuar (lot II) cu suprafața de 12.000,00 mp, amplasat în Orașul Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999 în condițiile legii, cu destinația pentru activități economice, pentru valorificarea acestora.

3. Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere

Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere este licitație, prin care orice Persoană Fizică sau Persoană Juridică interesată, poate prezenta o ofertă.

4. Durata estimată a închirierii

Se estimează că durata de închiriere este : de 5 ani.

c). Teren portuar (lot III) cu suprafața de 11.627,66 mp, amplasat în Orașul Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999 >

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie închiriată

1.1 Amplasament

Proprietatea imobiliară se află amplasată în teritoriul administrativ al orașului Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999, având următoarele vecinătăți:

Nord: proprietate particulară

Sud: proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999

Est : proprietate particulară

Vest: proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999.

1.2 Regimul juridic

Terenul intravilan (proprietatea imobiliară) se află situat în teritoriul intravilan al orașului Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999.

Nu se instituie un regim special asupra proprietății imobiliare (zone protejate, interdicții temporale sau definitive, zone declarate de interes public s.a.)

1.3 Regimul economic

Folosirea actuală a proprietății imobiliare: teren intravilan categoria de folosință curți construcții. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și de amenajare a teritoriului: zonă cu destinație pentru activități economice.

1.4 Regimul tehnic

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului:

OBIECTIVUL DE ÎNCHIRIAT este:

Teren portuar (lot III) cu suprafața de 11.627,66 mp, amplasat în Orașul Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea închirierii

Intenția primăriei UAT Orașul Zimnicea, de a exploata în mod viabil obiectivul de evaluat, în vederea amenajării conform legislației în vigoare a unui teren intravilan, care să aducă venituri

substanțiale bugetului local al UAT Orașul Zimnicea și să asigure o exploatare viabilă conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară (teren intravilan) ce face obiectul închirierii.

Primăria UAT Orașul Zimnicea organizează scoaterea la licitație publică pentru închiriere având ca temei legal aprobarea de către Consiliul Local al UAT Orașul Zimnicea a valorii minime de chirie lunară pentru închirierea proprietății imobiliare

Teren portuar (lot III) cu suprafața de 11.627,66 mp, amplasat în Orașul Zimnicea, UAT Orașul Zimnicea, județul Teleorman, bun proprietate publică a statului în administrarea CL ZIMNICEA cf. HGR 871/1999 în condițiile legii, cu destinația pentru activități economice, pentru valorificarea acestora.

3. Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere

Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere este licitație, prin care orice Persoană Fizică sau Persoană Juridică interesată, poate prezenta o ofertă.

4. Durata estimată a închirierii

Se estimează că durata de închiriere este: de 5 ani.

Pondere chirie

Nr.crt	Denumire cheltuială directă	Pondere cheltuială in cheltuieli (directe și indirecte) aferente tarifului de chiriei	Pondere cheltuială in cheltuieli directe ale chiriei	Pondere cheltuiala inclusă in chirie
1	Cheltuieli materiale	0	0	0
2	Cheltuieli salariale	100	100	60,18

Pondere tarif de cheiaj pentru nave de transport marfă sub operațiuni de încărcare descărcare

Nr.crt	Denumire cheltuială directă	Pondere cheltuială in cheltuieli (directe și indirecte) aferente tarifului de cheiaj pentru transport marfă sub operațiuni de încărcare descărcare	Pondere cheltuială in cheltuieli directe ale tarifului de cheiaj pentru transport marfă sub operațiuni de încărcare descărcare	Pondere cheltuiala inclusa in tariful de cheiaj pentru transport marfă sub operațiuni de încărcare descărcare din total cheltuiala

1	Cheltuieli materiale	74,12	74,12	69
2	Cheltuieli salariale	25,88	25,88	27,47

Pondere tarif de cheiaj pentru alte categorii de nave

Nr.crt	Denumire cheltuială directă	Pondere cheltuială in cheltuieli (directe și indirecte) aferente tarifului de cheiaj pentru alte categorii de nave	Pondere cheltuială in cheltuieli directe ale tarifului de cheiaj pentru alte categorii de nave	Pondere cheltuiala inclusă in tariful de cheiaj pentru alte categorii de nave
1	Cheltuieli materiale	74,12	74,12	31
2	Cheltuieli salariale	25,88	25,88	12,35

Definiții și abrevieri ale termenilor utilizați

1. Definiții

Nr. crt.	Termenul	Definiția termenului
1.	Chei	-construcție hidrotehnică care limitează bazinele unui port, având rolul de a consolida malurile și porțiunea respectivă de coastă și de a permite acostarea și operarea (încărcarea și descărcarea) navelor, precum și lucrările de întreținere și reparații ale navelor.
2.	Dană	-porțiune a infrastructurii portuare utilizată pentru acostarea și/sau operarea unei nave.
3.	Navă	-navele maritime și de navigație interioară de orice tip, propulsate sau nepropulsate, care navighează la suprafața ori în imersie, destinate transportului de mărfuri și/sau de persoane, pescuitului, remorcajului ori împingerii, precum și altor activități pe apă.
4.	Rada	-acvatoriu destinat pentru adăpostirea sau staționarea navelor în vederea intrării în port ori, în cazuri speciale, pentru operare; radele

		din afara limitelor portului sunt rade exterioare iar radele din interiorul portului sunt rade interioare; radele pot fi adăpostite natural sau artificial sau neadăpostite.
5.	Acvatoriu portuar	- totalitatea suprafețelor apelor incluse în limitele portului
6.	Port	- parte delimitată a teritoriului național, la malul unei ape, protejată natural sau artificial împotriva valurilor, vânturilor curenților, ghețurilor, având ca scop primirea și adăpostirea navelor, prestarea de servicii pentru nave, pasageri și mărfuri, precum și facilitare de activități comerciale și industriale; portul cuprinde totalitatea acvatoriilor, construcțiilor hidrotehnice, canalelor de acces, senalelor, zonelor de navigație, radelor interioare, clădirilor, magaziilor, platformelor, căilor ferate, drumurilor, instalațiilor și echipamentelor aflate în perimetrul acestuia;
7.	Domeniul public	-totalitatea bunurilor care potrivit legii sau prin natura lor sunt de uz sau interes public și sunt dobândite de stat sau unități administrativ-teritoriale prin modurile prevăzute de lege;

2. Abrevieri ale termenilor

Nr. crt.	Abrevierea	Termenul abreviat
1	CT	- cheltuieli totale lei (cheltuieli de personal, cheltuieli cu bunuri și servicii, cheltuieli de capital și cheltuieli cu amortizarea mijloacelor fixe)
2	PDO	- ponderea danelor pentru operare în lungimea totală a frontului de cheu. % (ml dane pentru operare/lungime totală a fronturilor de cheu aparținând administrație portuare)
3	TM	-trafic de referință (traficul prognozat în anul curent)
4	PDA	- ponderea danelor de așteptare în lungimea totală a frontului de cheu % (ml dane pentru așteptare/lungime totală a fronturilor de cheu aparținând administrație portuare)
5	S	-suprafața danelor de așteptare;
6	ChN	- cheltuieli nava/zi
7	PNO	-ponderea navelor în exploatare ce desfășoară operațiuni

8

PNF

-ponderea procentuală a navelor ce nu desfășoară operațiuni

Întocmit
Bratu Irina