

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării nivelului chiriilor lunare pentru boxele de carne situate în piața-Agroalimentară din proprietatea publică a Municipiului Adjud.

Una din competențele de bază ale Consiliului Local al municipiului Adjud este dreptul de inițiativă și de a decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.

La nivelul primăriei Municipiului Adjud, apar și o serie de solicitări din partea unor persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale sau societăți comerciale, care solicită modificarea unor sume la contractele de închiriere în vigoare.

De asemenea serviciul de administrare a domeniului public și privat, cadastru, fond locativ monitorizare utilități publice și unități subordonate a constatat în cursul anului 2016 o reducere a gradului de ocupare a spațiilor comerciale din piața Agro-alimentară.

Din semnalările agenților comerciali care sânt și chiriași ai spațiilor comerciale aparținând Primăriei Municipiului Adjud dar și din verificările făcute de serviciul de administrare a domeniului public și privat, cadastru, fond locativ, monitorizare utilități publice și subunități subordonate, s-a constatat comercializarea de produse din carne, care constituie fond propriu de marfă și care conduce la creșterea concurenței, lucru de altfel pozitiv, dar comercianții care au închiriat spațiile Primăriei municipale, au înregistrat pierderi, sau incapacitate de plată.

În această situație unii comercianți care au închiriat spațiile boxelor de carne din Piața-agroalimentară, au trebuit să renunțe sau dacă nu, au înregistrat datorii la plata chiriei datorită incapacității de plată generată și de achiziționarea fondului de marfă la prețuri mari de la furnizori. S-a creat un decalaj între prețul de la furnizor și prețul propriu al fondului de marfă, care influențează negativ profitul în condițiile în care și chiria este mare.

Astfel s-a ajuns la sfârșitul anului 2016, ca din 7(șapte) boxe închiriabile să funcționeze doar 4(patru). În această situație se impune scăderea prețurilor per/boxă de spațiu închiriabil la boxele de carne, pentru atragerea de noi agenți comerciali, și pentru ridicarea gradului de ocupare al acestor spații.

PRIMAR,
ing. Armencea Constantin

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA AL MUNICIPIULUI ADJUD

RAPORT DE SPECIALITATE

al serviciului de administrarea domeniului public și privat, cadastru, fond locativ, monitorizare utilități publice și unități subordonate.

La proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării nivelului chiriilor lunare pentru boxele de carne situate în piața-Agroalimentară din proprietatea publică a Municipiului Adjud

Având în vedere preocupările pentru atragerea de venituri la bugetul local precum și competențele de bază ale Consiliului Local al municipiului Adjud, în special dreptul de inițiativă și de a decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice, propunem Consiliului Local al Municipiului Adjud să dispună asupra micșorării pretului de spațiu inchiriabil, în zona boxelor de carne din piața Agro-alimentară, ca urmare a scăderii gradului de ocupare a acestor spații, pe parcursul anului 2016.

Serviciul de administrarea domeniului public și privat, cadastru, fond locativ, monitorizare utilități publice și unități subordonate, a constatat reducerea spațiului închiriabil în zona boxelor de carne pe tot parcursul anului 2016, ca urmare a creșterii concurenței, mai ales din partea producătorilor care desfac fondul de marfa propriu la preturi mai mici față de alții care fac aprovizionarea de la diversi furnizori în condițiile unor livrări la preț ridicat.

În acest moment dintr-un număr de 7(șapte) boxe de carne în zona pietei Agro-alimentare funcționează doar 4(patru), iar chiria lunară per/boxa este de 800 lei.

Dacă se calculează gradul de ocupare se obține următoarea situație:

$4 / 7 = 57 \%$, grad de ocupare actuală. Se constată un deficit de 43 %, procent cu care se justifică reducerea pretului de închiriere per/boxa.

În această situație se obțin următoarele calcule:

$$800 * 0,43 = 344 \text{ lei.}$$

$$800 - 344 = 456 \text{ lei.}$$

Față de cele arătate mai sus, propunem stabilirea unui preț rotunjit de 500 lei/boxa carne în zona din piața Agro-alimentară.

Coordonator SADPP,
Ec. Dabija Costică

Direcția economică,
Ec. Pușcașu Mihaela

Întocmit,
Ec. Lazăr Anton

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTARAREA nr.
din..... 2016

La proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării nivelului chiriilor lunare pentru boxele de carne situate în piața-Agroalimentară din proprietatea publică a Municipiului Adjud

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară;

-Avînd în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud care a inițiat proiectul de hotarare privind aprobarea modificării chiriilor lunare pentru boxele de carne precum și raportul de specialitate al Serviciului administrarea patrimoniului public și privat cadastru, fond locativ monitorizare utilități publice și unități subordonate din cadrul Primăriei municipiului Adjud;

-Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al municipiului Adjud pentru administrarea domeniului public și privat amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultura;

- Urmare a Hotărârii Consiliului Local nr.190/2009 privind nivelul chiriei pentru boxele de carne situate în piața agroalimentară și aflate în proprietatea publică a municipiului Adjud;

-Conform art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrație, republicată cu modificările și completările ulterioare;

-În conformitate cu prevederile art.14 și art.15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

-În temeiul prevederilor art.36 alin(2) lit.c,alin(5) lit.a,art.45 alin.(3),art.47,art.48 și art.117, alin.(1), lit(a) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate-Anexa 1 pentru modificarea chiriei lunare pentru boxele de carne din piața agro-alimentară.

Art.2. Se aprobă modificarea chiriei de la 800 lei/boxa lunar în prezent, la 500 lei/ boxă lunar, la cele șapte boxe situate în incinta pieței agroalimentare aparținând domeniului public al Municipiului Adjud, conform caietului de sarcini-anexa2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Contractele de închiriere în vigoare vor fi modificate prin acte adiționale.

Art.4. Prețul lunar și suma anuală vor fi actualizate cu coeficientul de inflație ce va fi comunicat oficial de INS.

Art.5. Drepturile și obligațiile privind închirierea terenurilor vor fi stabilite prin contractul de închiriere dintre părți.

Art.6. Se desemnează Primarul municipiului Adjud ca prin intermediul aparatului de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.7. Serviciul de administrarea domeniului public și privat, cadastru, fond locativ, monitorizarea utilităților publice și unităților subordonate va duce la îndeplinire prevederile acestei hotărâri care vor fi comunicate părților interesate și făcute publice de Serviciul administrație publică locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier,
Diaconu Gelu

CONTRASEMNEAZĂ

Secretar,
Jr.Sibișan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.1 la
Hotărîrea nr.....din..... 2016

La proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării nivelului chiriilor lunare pentru boxele de carne situate în piața-Agroalimentară din proprietatea publică a Municipiului Adjud

STUDIU DE OPORTUNITATE

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou
- Prezentare generală
- Necesitatea și oportunitatea inchirierii
- HCL nr.190 din 2009
- Nivelul minim al chiriei
- Durata inchirierii

PREZENTAREA GENERALA

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, este de consolidare a resurselor existente, dar și de atragerea de noi resurse capabile să îmbunătățească încasările la bugetul local.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea spațiului sunt:

-atragerea la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime conform prețului prevăzut în contractul de închiriere;

- La gradul actual de ocupare (57%) în situația în care sunt acoperite cu contracte de închiriere doar 4(patru) boxe și la prețul de 800 lei/boxă se obțin următoarele venituri:

$$4 \text{ boxe} \times 800 \text{ lei/boxă} = 3.200 \text{ lei.}$$

- Prin reducerea prețului per/boxă la 500 lei, se stimulează creșterea gradului de ocupare la 100% și se obțin următoarele venituri:

$$7 \text{ boxe} \times 500 \text{ lei/boxă} = 3.500 \text{ lei.}$$

- Rezultă un plus de venit de:

$$3.500 \text{ lei} - 3.200 \text{ lei} = 300 \text{ lei.}$$

NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Prețul închirierii însușit de Consiliul local este de 500 lei/lună, suma totala anuală este de 6.000 lei și va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

Termenul de închiriere este de 1 an, cu posibilități de prelungire prin act adițional la contractul de închiriere.

Chiria se plătește lunar, începând cu data semnării contractului de închiriere.

Chiria obținută ca urmare a închirierii spațiilor comerciale se face venit la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud.

ACORDAREA ÎNCHIRIERII

Domeniul public al unităților administrativ teritoriale este alcătuit din bunurile mobile și imobile de interes public și de aceea ele rămân supuse normelor de drept public.

Închirierea fiecărei boxe, fiecare având 41 mp, situate în intravilanul municipiului Adjud, str.A.I.Cuza, se face prin licitație publică.

Modalitatea de acordare a închirierii în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 este că licitația se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”.

DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 1 an începând de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilități de prelungire prin act adițional.

Întocmit,
Ec. Lazăr Anton

PREȘEDINTE,
Consilier
Diaconu Gelu

Diracția Economică,
Ec. Pușcașu Mihaela

Contrasemnează:
Secretar
Jr. Sibișan Andra Genoveva

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

La proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării nivelului chiriilor lunare pentru boxele de carne situate în piața-Agroalimentară din proprietatea publică a Municipiului Adjud.

1.Obiectul inchirierii:

Fiecare spațiu corespunzător fiecărei boxe de carne, în suprafață de 41 mp, care se închiriază prin licitație publică, este situat în incinta pieței-Agroalimentare și aparține domeniului public al municipiului Adjud.

Modalitatea de acordare a inchirierii în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 este ca licitația se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”. Spațiul sus menționat aparține domeniului public al municipiului Adjud.

2.Durata închirierii:

2. Spațiul comercial-boxa de carne în suprafață de 41 mp, situat în incinta pieței agroalimentare, se închiriază prin licitație publică, pe o perioadă de 1 de an,cu posibilități de prelungire a termenului de închiriere prin act adițional.

3.Elemente de pret.

3.1. Prețul închirierii însușit de Consiliul local este de 500 lei/lună, suma totală anuală este de 6.000 lei.

Suma totală anuală va fi actualizată cu coeficientul de inflație ce va fi comunicat oficial de INS.

Termenul de închiriere este de 1 an, cu posibilități de prelungire prin act adițional la contractual de închiriere.

Chiria se plătește lunar , începând cu data semnării contractului de închiriere.

Chiria obținută ca urmare a închirierii terenurilor se face venit la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud .

3.2. Modul de achitare a chiriei cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plata se vor stabili prin Contractul de închiriere.

4.Încetarea închirierii.

4.1 Încetarea închirierii prin expirarea duratei.

4.1.1. La termenul de incetare a închirierii locatarul are obligația de a preda spațiul liber de orice sarcini.

4.1.2. La expirarea termenului de incetarea a închirierii, între cele două părți se va întocmi un proces verbal de predare-primire a spațiului.

4.2 Încetarea închirierii pentru cazurile de interes public

4.2.1 Pentru cazurile de interes public, inchirierea poate înceta, cel care a închiriat asigurand despăgubirea corespunzătoare a valorii chiriei care trebuie sa fie promptă, adecvată si efectivă. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea executiva a Administratiei publice locale , judetene sau prin Hotarari ale Guvernului.

4.2.2 Daca partile nu se inteleg asupra pretului despăgubirii , urmează a se adresa instantei de judecată sau arbitrarie convenită conform contractului.

4.3 Încetarea închirierii prin retragere

4.3.1 Închirierea se retrage si contractul se reziliază în situația în care chiriașul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

4.3.3 Proprietarul spațiului va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intenției sale chiriașului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

4.4.1. Chiriașul poate renunța la închiriere în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de chirias de către o comisie formată din reprezentanții celor două părți.

4.4.2. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

4.4.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax sau telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării eventualelor evenimente de acest gen de către organele competente, în prezența părților.

6. Controlul

În conformitate cu Legea 15/1990 controlul general al respectării de către chiriaș a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin Contractul de închiriere va fi asigurat de organele abilitate de lege.

7. Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cazul derulării contractului închiriere sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor părțile pot apela și la arbitraj.

8. Dispoziții finale

8.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

8.2. După închiriere, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal, avizat și aprobat și a autorizației de construire emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.

8.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea activității privesc pe chiriaș.

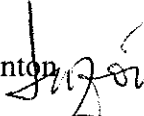
8.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele și obținerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe chirias.

8.5. Chiriașul este obligat de a asigura pe perioada închirierii continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat spațiul.

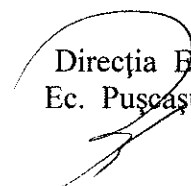
8.6. Chiriașul va suporta toate cheltuielile de instituire a închirierii efectuate din care se scade c/v caietului de sarcini.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere.

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare se pun la dispoziția solicitantului contra cost prețul fiind de 100 lei.

Întocmit,
Ec. Lazăr Anton 

Președinte de ședință,
Diaconu Gelu


Direcția Economică,
Ec. Pușcașu Mihaela

SECRETAR,
Jr. Sibișan Andra Genoveva