

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTARAREA nr. 49
din 27. martie 2014

Privind aprobarea închirierii prin încredințare directă a terenului în suprafață de 47,90 mp, situat în municipiul Adjud str. Republicii FN, T 48, P 1915, către S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. pentru semnalistică

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 închirierii prin încredințare directă, către SC Socar Petroleum SA a terenului pentru semnalistică în suprafață totală de 47.90 mp, situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Republicii FN, precum și raportul de specialitate al Serviciului administrarea patrimoniului public și privat, cadastru și monitorizare utilități publice din cadrul Primăriei municipiului Adjud;

- În conformitate cu autorizația de construire nr.108 /16.09.2013;

- În conformitate cu HCL 39 din 30.04.2013 privind aprobarea planului urbanistic zonal – Construire stație Peco –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;

-Conform art.7 din Legea nr.52/2003, republicata privind transparența decizională în administrație;

-În temeiul prevederilor art.36 alin(2) lit.c, alin(5) lit.a, art.45 alin.(3), art.47, art.48 și art.117 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 nr.1 pentru închirierea prin încredințare directă către SC Socar Petroleum SA a terenului pentru semnalistică în suprafață totală de 47,90 mp, situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Republicii FN.

Art. 2. Se aprobă închirierea prin încredințare directă către SC Socar Petroleum SA, a terenului pentru semnalistică în suprafață de 47.90 mp, aparținând domeniului public al municipiului Adjud, situat în str. Republicii FN, conform schiței anexa nr. 2 și caietul de sarcini – anexa nr. 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Termenul de închiriere este de 2 ani, cu posibilități de prelungire prin act adițional la contractul de închiriere.

Art.4. Prețul minim al închirierii însoțit de Consiliul local din Raportul de evaluare anexa 4 este de de la 99,71 lei/mp/an, suma totală anuală este de 4.776.11 lei/an, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație 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 aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 7. Prezenta hotărâre se va comunica de către Serviciul Administrare Domeniu public și privat tuturor persoanelor interesate și va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.1 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier

Diaconu Gelu



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar

Jr. Sibișan Andra Cenoveva

**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexă nr.1 la
Hotărârea nr. 49 din 27 martie 2014

STUDIU DE OPORTUNITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin încredințare directă a terenului în suprafață de 47,90 mp, situat în municipiul Adjud str. Republicii FN, T 48, P 1915, către S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. pentru semnalistică.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou
- Prezentare generală
- Necesitatea și oportunitatea inchirierii
- Raportul de evaluare
- Nivelul minim al chiriei
- Durata inchirierii

PREZENTAREA GENERALA

Strategia de dezvoltare economico-sociala locala, este de consolidare a resurselor existente, dar si de atragerea de noi resurse capabile sa imbunatateasca incasarile la bugetul local.

NECESITATEA SI OPORTUNITATEA

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

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

NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Prețul închirierii însușit de Consiliul local este de 99,71 lei/mp/an, suma totala anuala este de 4.776,11 lei si va fi actualizata cu coeficientul de inflatie comunicat oficial de INS.

Termenul de închiriere este de 2 ani, cu posibilități de prelungire prin act adițional la contractual de închiriere.

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

Chiria obținută ca urmare a închirierii terenurilor 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 terenurilor în suprafață totală de 47,90 mp, situate în intravilanul municipiului Adjud, str.Republicii FN, se face către SC Socar Petroleum SA.

Inchirierea se face:

- In conformitate cu autorizația de construire nr.108 /16.09.2013;
- In conformitate cu HCL 39 din 30.04.2013 privind aprobarea planului urbanistic zonal – Construire stație Peco –Adjud;

DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 2 ani începând de la data semnării contractului de închiriere,cu posibilități de prelungire prin act scris.

PREȘEDINTE,
Consilier
Diaconu Gelu



Intocmit,
Ec. Lazăr Anton

Contrasemnează:
SECRETAR
jr. Sibișan Andra Genoveva

LEGENDA

1. CABINA STATIE S=150,06 mp
2. COPERTINA POMPE S=215,60mp
3. POMPE MPD 2 buc
- 3'. POMPA HGV 1 buc
4. REZERVOARE CARBURANTI
5. GURA DESCARCARE
6. BLOC AERISIRI
7. TOTEM
8. SEMNALE INTRARE-IESIRE
9. SKYLIGHT
10. SEPARATOR HIDROCARBURI
11. PLATFORMA DESCARCARE CISTE
12. PARCARI AUTOTURISME
13. TERASA
14. PUT OBSERVATIE INFESTARE SOI
15. STEAGURI
16. UNITATE AER-APA
17. PLATFORMA GUNOIER
18. SEMNAL SANTINELA

----- GARD

CABINA :

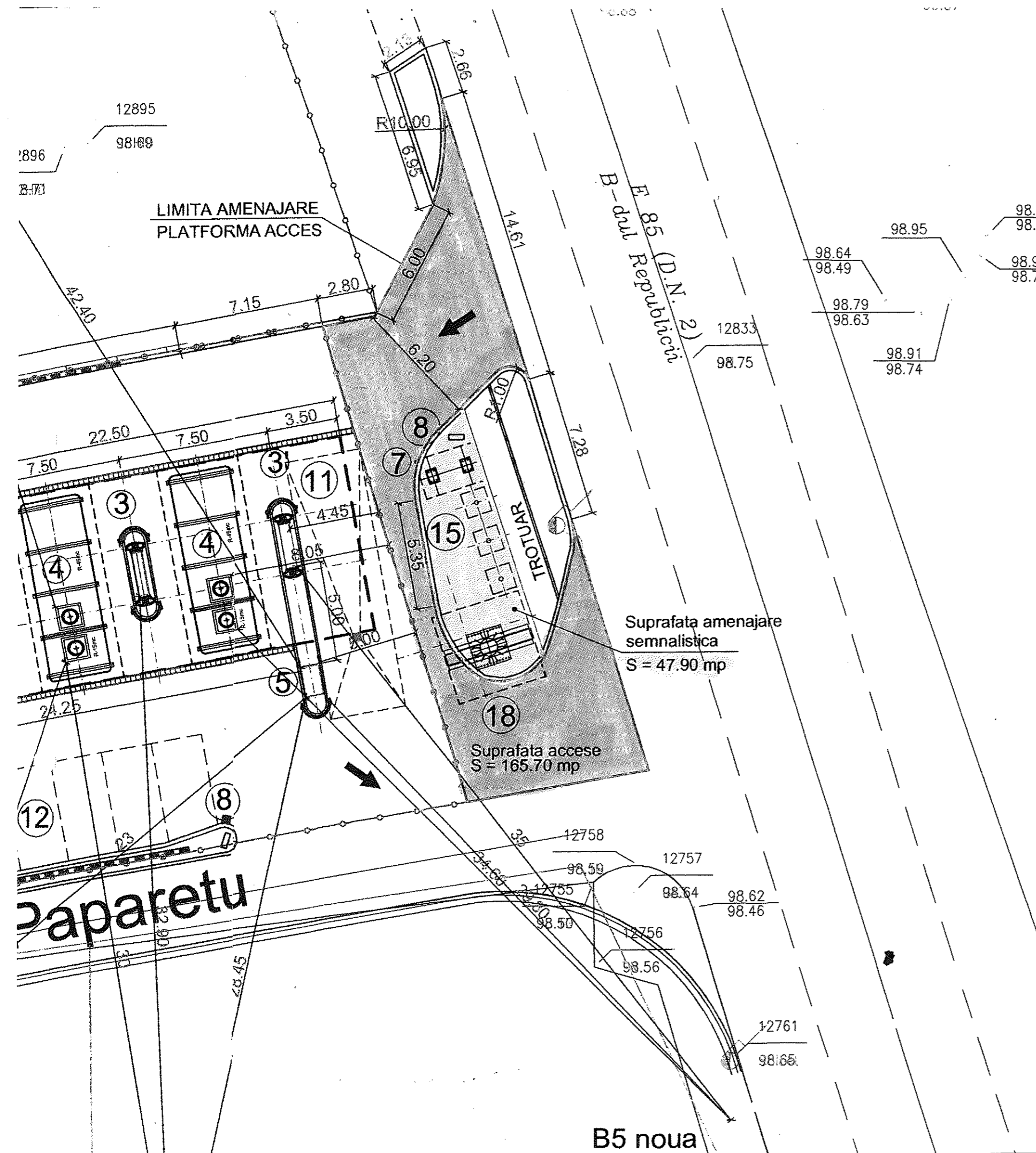
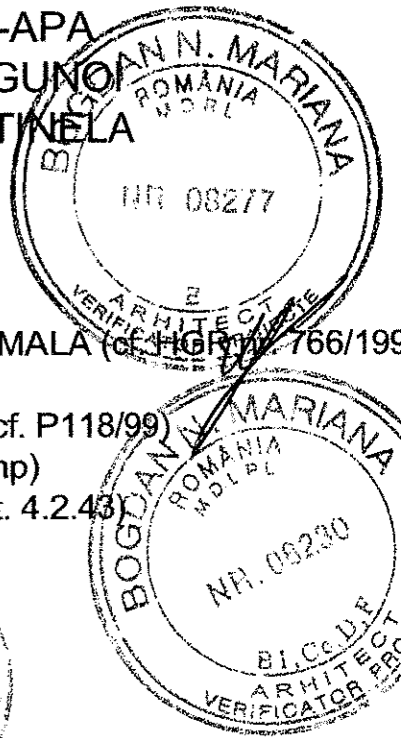
- * CATEGORIA DE IMPORTANTA: C NORMALA (cf. HG 766/199)
- * CLASA DE IMPORTANTA III (cf. P100)
- * GRADUL DE REZISTENTA LA FOC: II (cf. P118/99)
- * RISC DE INCENDIU: MIC (DST<420MJ/mp)

COPERTINA :

- * GRADUL DE REZISTENTA LA FOC: V

- LES 20 kV noua 3X1 tip NA2XS(FL)2Y 150 / 25 mmp-medicie
- LEA 20 kV noua 3X OLAL 50 / 8 mmp
- TRASEELE PE CARE SE VOR DE VIA LES JT

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
SPECIFICATIE:	NUME	SEMNAURA	Scara:	Titlul proiectului:
SEF PROIECT	Arh. Schinagel I.		Data:	Titlul plansei:
PROIECTAT	Ing. Copaeu V.		26.06.2013	ARHITECTURA
DESENAT	Ing. Copaeu V.			PLAN DISTANTE NORMATE



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

La proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin încredințare directă a terenului în suprafață de 47,90 mp, situat în municipiul Adjud str. Republicii FN, T 48, P 1915, către S.C. SOCAR PETROLEUM S.A. pentru semnalistică.

1.Obiectul închirierii:

Terenul pentru semnalistică și acces în suprafață totală de 47,90 mp, care se închiriază prin încredințare directă, este situat în intravilanul municipiului Adjud, str.Republicii FN și aparțin domeniului public al municipiului Adjud.

Inchirierea se face:

- In conformitate cu autorizația de construire nr.108 /16.09.2013;
- In conformitate cu HCL 39 din 30.04.2013 privind aprobarea planului urbanistic zonal – Construire stație Peco –Adjud;

Terenul sus mentionat aparține domeniului public al municipiului Adjud.

2.Durata închirierii:

2.1. Terenul pentru parcare în suprafață totală de 99,71 mp, situat în intravilanul municipiului Adjud, str.Republicii FN, se închiriază prin încredințare directă, pe o perioadă de 2 de ani, 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 99,71 lei/mp/an, suma totală anuală este de 4.776,11 lei.

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

Termenul de închiriere este de 2 ani, 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 încetare a închirierii locatarul are obligația de a preda terenul liber de orice sarcini.

4.1.2. La încetarea contractului de închiriere, între cele două părți se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului.

4.2 Încetarea închirierii pentru cazurile de interes public

4.2.1 Pentru cazurile de interes public, închirierea poate înceta, cel care a închiriat asigurând despăgubirea corespunzătoare a valorii chiriei care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea executivă a Administrației publice locale, județene sau prin Hotărâri ale Guvernului.

4.2.2 Dacă partile nu se înțeleg asupra prețului despăgubirii, urmează să se adreseze instanței de judecată sau arbitrajului convenit conform contractului.

4.3 Încetarea închirierii prin retragere

4.3.1 Închirierea se retrage și 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 terenului va putea rezilia contractul numai după 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 răspundere 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 de 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.

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

8.4 Toate lucrările privind racordarea la rețele și obținerea acordului de la detinătorii acestora privesc pe chirias.

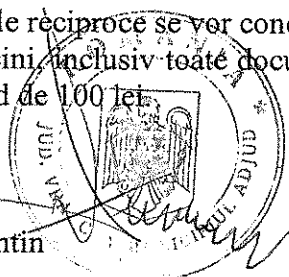
8.5 Chiriașul este obligat de a asigura pe perioada închirierii continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul.

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.

PRIMAR,
ing. Armencea Constantin



Intocmit,
ec. Lazăr Anțon

ANEXA NR. 4
la HCL NR. 49/2014
RAPORT

de evaluare pentru Teren Peco Socar.

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.

1.1. Identificarea clientului si a proprietarului imobilului evaluat.

Evaluarea a fost solicitata de Consiliul Local Adjud cu sediul in orasul Adjud jud.Vrancea, proprietar este Primaria orasului Adjud.

1.2. Scopul evaluarii.

Prezenta evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea inchirierii.

1.3. Identificarea imobilului evaluat.

Terenul evaluat apartine domeniului public al municipiului Adjud, si este situat in intravilanul municipiului Adjud, la intrarea dispre Bucuresti, partea stanga.

Terenul evaluat are suprafata de: 47,90 mp

Amplasamentul este situat in zona intraviana cu urmatoarele vecinatati:

- N - Locuinte proprietate personala
- V - Dacia Service Adjud
- S - str.Paparetu, restaurant Adial
- E - E-85

1.4. Ipoteze si conditii limitative.

Raportul de evaluare al proprietatii a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- a) proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini deoarece nu s-a specificat altfel.
- b) fisa bunului mobil care face parte din documentatia cadastrala, cuprinde datele referitoare la dimensiuni si suprafete.
- c) se considera ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- d) se admite ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice
- e) toate autorizatiile si certificatele de functionare sunt renoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- f) utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii si nu exista nici servitute in afara celor descrise in raport.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

- a) orice estimare a valorilor din acest raport se aplica proprietatii considerata in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi parțiale ar anula aceasta evaluare.
- b) imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare constituita prin decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- c) previziunile sau exprimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietii aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

1.5. Definirea valorii si data estimarii.

Datorita faptului ca imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piata la un moment dat, tipul de valoare adecvat " valoare de piata" este stabilit in conditiile definitiei IVS 103 "Raportarea evaluarii" .

Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator deschis si un vinzator hotarit intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

Mentionez ca in orice raport de evaluare prin care se concretizeaza procesul de evaluare trebuie data definitia valorii de piata, daca scopul evaluarii este estimarea acestui tip de evaluare.

Inspectia si data estimarii s-a facut la data de 12.02.2014.

CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.

Prezentarea detaliata si determinarea valorilor tehnice de calculatie actualizate este facuta in capitolul -metode de evaluare-

Dreptul de proprietate asupra terenului din municipiul Adjud este probat de Consiliul Local al municipiului Adjud.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificata juridic cu urmatoarele acte:

- a) Balanta de verificare si situatia mijloacelor fixe din evidenta contabila a Primariei Adjud.
- b) Contracte de inchiriere sau de concesiune.

2.2. Informatii despre zona.

Nu exista practic o piata a chirilor in zona.

Echilibrul cerere-oferata :

- a) piata in stagnare
- b) cerere potentiala: in stagnare.
- c) oferta potentiala : competitiva

Amplasamentul se situaza in zona C de seismicitate asimilata gradului VII-VIII.

Evolutionismul nu are cunostinte de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluaza mediul, atmosfera , apele de suprafata sau subterane.

CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Aplicind acest concept se poate identifica utilizarea cea mai profitabila a proprietatii, teren liber sau construit, tinand cont de cele patru teste:

- a) Permisiva legal
- b) Fizic posibilă
- c) Fezabila financiar
- d) Maxim productiva

3.2. Modul de abordare a valorii.

In procesul de evaluare sint cunoscute trei metode de abordare a valorii:

- a)abordare prin cost
- b)abordare prin comparatia vinzarilor
- c) abordare prin capitalizarea veniturilor

3.3. Abordarea prin cost.

Informatiile pe care le detine comisia de evaluare pun in evidenta ca nu exista o piata a chirilor pentru terenuri, asa incat se va pleca in procesul de evaluare de la contextul de vanzare alcătuit din poziția economică a zonei.

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in zona de vad comercial maxim respectiv Complexul OMV, Complexul Adial din Municipiul Adjud și de asemenea firma Socar utilizează și suprafețe de teren pentru intrare și ieșire din incinta PECO comisia consideră că prețul de referință la vânzare este de 45 euro.

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

La data raportului : 1 EUR = 4,4314 lei.

Valoarea terenului in euro este:

$$47,9 \quad \times \quad 45 \quad = \quad 2155,5 \quad \text{euro.}$$

Valoarea terenului in lei este:

$$2155,5 \quad \times \quad 4,4314 \quad = \quad 9551,88 \quad \text{lei.}$$

3.4. Abordarea prin metoda capitalizarii veniturilor.

Aceasta metoda este folosita de evaluatori deoarece printr-un ansamblu de procedee si formule matematice se poate analiza capacitatea beneficiara a unei proprietati imobillare de a transforma cistigurile rentiere viitoare in valori prezente.

prin care se transforma cistigul estimat itr-un an intr-o estimare a valorii proprietatii.

Transformarea se face intr-o singura etapa, fie divizind venitul estimat printr-o rata adecvata de capitalizare, fie multiplicind venitul respectiv cu un factor corespunzator.

Capitalizarea directa se bazeaza pe venitul brut potential,venitul brut efectiv, venitul net din operare, profitul net sau venitul generat de cladiri.

$V = Vne/Rc$ unde:

V = Valoare imobil

Vne=Venit net din capitalizare

Rc = Rata de capitalizare

Rata de capitalizare este o rata a venitului pentru intrega proprietate ce reflecta relatia dintre venitul net asteptat de exploatare pe un an si pretul intregii proprietati.

Considerind ca terenul se inchiriaza pe o perioada de 2 ani, si ca in aceasta perioada valoarea terenului va trebui amortizata, se pleaca de la o chirie anuala/mp de:
 $9551,88 / 95,8 = 99,71$ lei/mp/an
 si ca chiria anuala este de 99,71 lei/mp/an iar rata de capitalizare de 40,5% an rezulta:

VBE = VBP - 5%				
CH = VBE-15%				
VNE = VBE-CH				
Indicator	suprafata	chiria/	nr.luni	valoare
	mp	lei/mp/an	12	
VBP	47,9	99,71	1	4776,11
Pierderi posibile	4776,11	*	0,05	238,81
VBE	4776,11	-	238,81	4537,30
CH	4537,30	*	0,15	680,60
VNE	4537,30	-	680,60	3856,71
Rata capital				0,405
Valoare teren	3856,71	/	0,405	9522,74

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = neplata sau plata cu intirziere

VBE Venit brut efectiv

CH = chelt.pt.intretinere,impozite,asigurari.

VNE = Venit net din exploatare

Rezultatele evaluarii,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont

ca scopul evaluarii este inchirierea ,comisia considera ca valoarea terenului este

stabilita de metoda capitalizarii veniturilor si este de:

9.522,74 LEI.





Chiria anuala este de:

4.776,11 LEI.

data raport:

12.02.2014

COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	