

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTARAREA nr. 66
din 29.mai 2014

Privind aprobarea închirierii prin licitație publică a terenului în suprafață de 40 mp, situat în municipiul Adjud, localitatea componentă Șișcani, aparținând domeniului public, pentru desfășurare de activități comerciale .

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară;

-Avînd in vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud care a inițiat proiectul de hotarare privind aprobarea închirierii prin licitație publică, a terenului în suprafață de 40 mp, situat în municipiul Adjud-localitatea componentă Șișcani-patrimoniu public- pentru desfășurare de activități comerciale, precum si raportul de specialitate al Serviciului administrarea patrimoniului public și privat, cadastru și monitorizare utilități publice 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 si turism, agricultura;

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

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

-În conformitate cu prevederile Legii nr.213 din 17 noiembrie 1998,cu modificările ulterioare privind bunurile proprietate publică:

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate-Anexa nr.1 pentru închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 40 mp, situat în municipiul Adjud,localitatea componentă Șișcani,aparținând domeniului public, pentru desfășurarea de activități comerciale.

Art. 2. Se aprobă inchirierea prin licitație publică a terenului in suprafață de 40 mp, aparținând domeniului public al municipiului Adjud, situat in municipiul Adjud-localitatea componentă –patrimoniu public-, 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 1 an, cu posibilități de prelungire prin act adițional la contractul de închiriere.

Art.4. Prețul minim al închirierii însușit de Consiliul local din Raportul de evaluare – anexa 4 este de 178 lei/an, sumă ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

Art.5.Drepturile si 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 catre 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.

PRESEDINTE DE SEDINTA

Consilier

Diaconu Gelu



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar,

jr.Sibișan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexă nr.1 la
Hotărîrea nr.66 din 29 mai 2014

STUDIU DE OPORTUNITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a terenului în suprafață de 40 mp, situat în municipiul Adjud, localitatea componentă Șișcani, aparținând domeniului public, pentru desfășurare de activități comerciale .

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 ȘI 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 178 lei/an, si 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 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 .

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 terenului în suprafață de 40 mp situat în municipiul Adjud-localitatea componentă Șișcani-patrimoniu public - se face prin licitație publică .

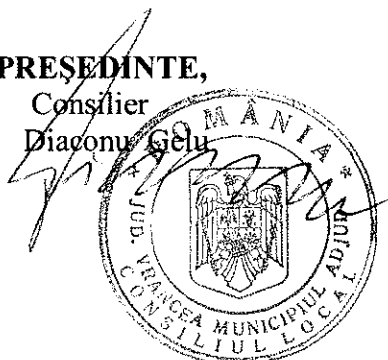
DURATA ÎNCHIRIERII

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

PREȘEDINTE,

Consilier

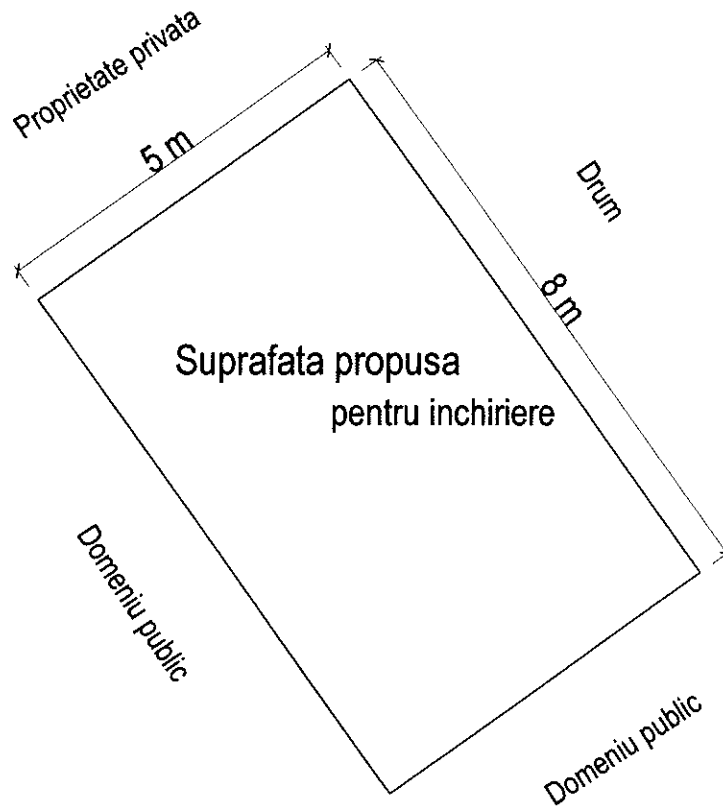
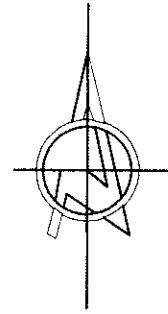
Diaconu Gelu



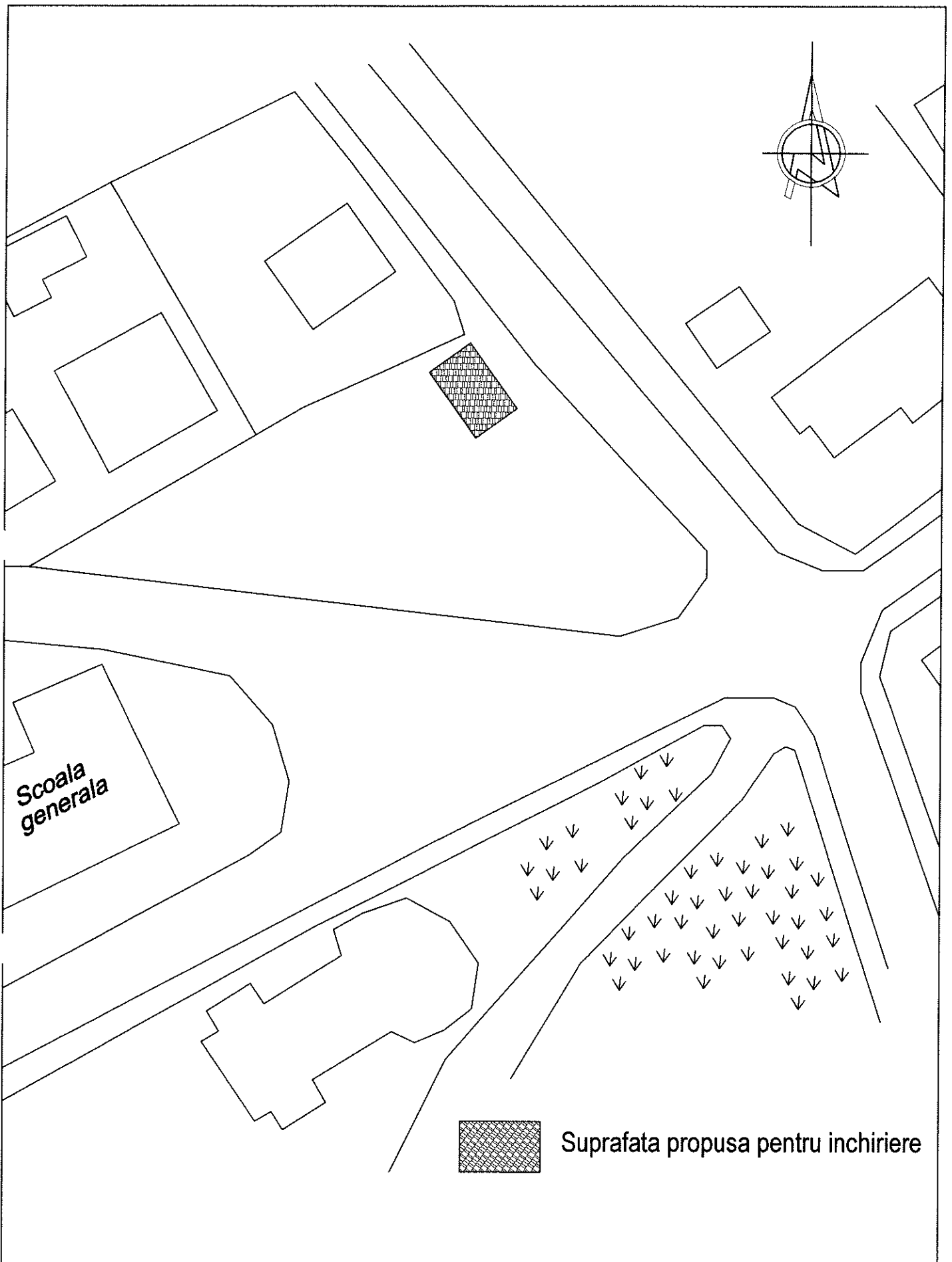
Contrasemnează:

SECRETAR

jr. Sibîșan Andra Genoveva



Primaria municipiului Adjud Serviciul Administrarea Domeniului Public si Privat, Fond locativ, Cadastru, Monitorizare Utilitati Publice si Unitati subordonate				Locator: Primaria municipiului Adjud -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:100	Inchiriere suprafata de 40,00 mp Amplasament: Siscani - zona Scoala generala	Faza
Intocmit	ing. Grobnicu Mihaela				
			Data: mai 2014	Titlu plansa: Plan de situatie	Plansa nr.2
Desenat	ing. Grobnicu Mihaela				



Primaria municipiului Adjud Serviciul Administrarea Domeniului Public si Privat, Fond locativ, Cadastru, Monitorizare Utilitati Publice si Unitati subordonate			Locator: Primaria municipiului Adjud -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Inchiriere suprafata de 40,00 mp Amplasament: Siscani - zona Scoala generala	Faza
Intocmit	ing. Grobnicu Mihaela			
Desenat	ing. Grobnicu Mihaela		Titlu plansa: Plan de incadrare in zona	Plansa nr.1
		Scara: 1:500		
		Data: mai 2014		

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

Privind aprobarea închirierii prin licitație publică a terenului în suprafață de 40 mp, situat în municipiul Adjud, localitatea componentă Șișcani, aparținând domeniului public, pentru desfășurare de activități comerciale .

1.Obiectul închirierii:

Terenul în suprafață totală de 40 mp, care se închiriază prin licitație publică, este situat în municipiul Adjud-localitatea componentă Șișcani-patrimoniu public- și aparține domeniului public al municipiului Adjud.

2.Durata închirierii:

2.1. Terenul în suprafață totală de 40 mp, situat în municipiul Adjud-localitatea componentă Șișcani-patrimoniu public ,se închiriază 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 4,45 lei/mp/an,suma totală anuală este de 178 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 contractul 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 sa fie promptă, adecvată si

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 părțile 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, constatându-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 chiriașul 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 să asigure pe perioada închirierii continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat 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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier
Diaconu Gellu



Contrasemnează:

SECRETAR

jr. Sibîșan Andra Genoveva

RAPORT

de evaluare pentru Teren localitate componentă Șișcani

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.**1.1. Identificarea clientului si a proprietarului imobilului evaluat.**

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

1.2. Scopul evaluării.

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

1.3. Identificarea imobilului evaluat.

Imobilul supus evaluarii este un teren care se gaseste în patrimoniul public al municipiului Adjud, localitatea componentă Șișcani.

Terenul evaluat are suprafata de:

40 mp.

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:

- N drum
- V proprietate privată
- S Școala generală
- E Biserica nouă

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 sint reinoite 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 considerate 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 sint bazate pe conditiile actuale ale pietii aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

1.5. Definirea valorii si data estimării.

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 evaluării" .

Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluării intre un cumparator deschis si un vinzator hotarit intr-o tranzactie cu pret determinat abiectiv, 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 evaluării este estimarea acestui tip de evaluare.

Inspectia si data estimării s-a facut la data de 13.05.2014.

CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.**2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.**

Prezentarea detaliata si deteminarea 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.

Echilibrul cerere-oferata :

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

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

Evolutionismul nu are cunostinte de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluauza 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:

- Permisiva legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- 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
- e) abordare prin capitalizarea veniturilor

3.3. Abordarea prin cost.

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in intravilanul localității Șişcani aparținând municipiului Adjud pentru care cabinet notarial Munteanu apreciaza 5 euro/mp, iar la agentia imobiliara Gospodaru este intre 6-8 EURO, comisia ia in calcul pretul de de 5 EURO adica o pozitie la limita de sus a intervalului deoarece zona se află în centrul localității localității componente Șişcani.

Pretul se inscrie grilei de mai jos:

Grila pret terenuri

zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR/mp
zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR/mp
zona A	categ. V			5	EUR/mp
Intravilan inundabil					EUR/mp
CCH, Costache Negri				2-3	EUR/mp
Teren intravilan Șişcani				5-7	EUR/mp

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

La data raportului : 1 EUR = 4,4308 lei.

Valoarea terenului in euro este:

40 X 5 = 200 euro.

Valoarea terenului in lei este:

200 X 4,4308 = 886 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.

Capitalizarea directa este o metoda de randament , in evaluare 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.

Se aplica urmatoarea formula:

$V = Vne/Rc$ unde:

V = Valoare imobil

Vne=Venit net din capitalizare

Re = Rata de capitalizare

Rata de capitalizare este o rata a venitulului 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 5 ani

si ca chiria lunară/mp este de 0,37 lei iar rata de capitalizare de 16% rezulta:

				VBE = VBP - 5% CH = VBE*15% VNE = VBE-CH
				CH = VBE-15%
			VNE = VBE-CH	
Indicator	suprafata	redeventa/chiria	nr.luni	valoare
	mp	lei/mp/luna		
VBP	40	0,37	12	177,60
Pierderi posibile	177,60	X	0,05	8,88
VBE	177,60	-	8,88	168,72
CH	168,72	X	0,15	25,31
VNE	168,72	-	25,31	143,41
Rata capital				0,16
Valoare imobil	143,41	/	0,16	896

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

3.5. 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:

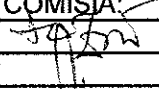

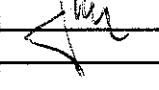

896 lei.

și chiria anuală este de:

178 lei.

data raport:

13.05.2014

		COMISIA:		
Lazar	Anton		Tacu	Aurel 
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica 
			Donciu	Gheorghe 