

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA ION CREANGA
PRIMAR



PROIECT DE HOTĂRÂRE

NR.⁵⁶..... DIN 26.05.2021

privind aprobarea închirierii a

unor bunuri imobile ce apartin UAT – Comuna Ion Creanga, judetul Neamt .

Analizând temeiurile juridice :

- art. 96, alin.(3) , art. 108 lit.”e”, art. 129 alin.(1) , alin.(2) lit.”c” si alin.(6) lit.”b”, art. 173 alin.(1) lit. „c”, art. 173 alin.(4) lit.” a”, art. 286 alin.(1), art. 286 alin.(3), art. 287 lit.” b” , art. 297, art. 310 alin.(1) si (2) lit.”a”si „b”, art. 312 alin.(2) – (4) , (6) si (7), art. 313, art. 332 – art. 348, art. 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 82/1991 a contabilității, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art. 861 alin.(3) și art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 (Noul Cod Civil), republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 463 alin.(2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/27.03.2000, republicată privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative;

Ținând cont de prevederile :

- Procesul verbal de constatare din 06.09.2019 al Camerei de Conturi Neamt, inregistrat la UAT Ion Creanga la nr. 7866 din 06.09.2019 ,
- Decizia nr. 34/ 2019 a Camerei de Conturi Neamt , inaintata prin adresa nr. 2091 din 11.11.2019 si inregistrata la Primaria comunei Ion Creanga la nr. 10.658 din 13.11.2019 urmare a actiunii de audit financiar al contului de executie bugetara pe anul 2018 efectuat la UAT - Ion Creanga.
- Hotărârea nr. 18 din 04.03.2020 privind aprobarea Regulamentului de închiriere a bunurilor imobile aflate în domeniul public sau privat al UAT – Comuna Ion Creanga, modificată și completată prin H.C.L nr. 40 din 30.04.2020,
- H.C.L nr. 20 din 31.03.2021 pentru aprobarea Raportului Primarului comunei Ion Creangă , in calitate de autoritate executivă privind situația gestionării bunurilor U.A.T -Comuna Ion Creangă.
- H.C.L nr. 23 din 31.03.2021 privind aprobarea închirierii unor bunuri imobile ce apartin UAT – Comuna Ion Creanga,

Luând act de :

- cererea familiei Movila Ioan si Maria inregistrata la nr. 74 din 05.01.2021 .
- rapoartele de evaluare intocmite de expert ANEVAR .
- raportul de specialitate intocmit de doamna Trișcău Mariana , având funcția consilier compartiment administrarea domeniului public și privat , inregistrat la nr. 9391 din 26.05.2021 ;
- referatul de aprobare al primarului comunei Ion Creanga , inregistrat la nr. 9390 din 26.05.2021 ;
- avizul pentru legalitate ,intocmit de secretarul general al UAT ;
- avizele comisiilor de specilaitate ale Consiliului local ,

In temeiul dispozitiilor art. 5 lit. „k” , art.129 alin. (1) , alin.(2) ,lit. “ c ” , alin.(6) lit.”a”si ”b”, art.139 alin.(3) lit.”g”, art. 140, alin.(1) , art. 196, alin.(1) lit. „a” precum și al art.297 alin.(1) din Codul administrativ aprobat prin Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 :

Primarul comunei Ion Creanga,judetul Neamt ,

PROPUNE :

Art. 1 alin.(1) Se aprobă închirierea , prin licitatie publica , a unor bunuri imobile ce apartin UAT – Comuna Ion Creanga , *evidentiate in Anexa nr. 1* - parte integrantă a prezentei .

Art. 3 Modelul *documentatiei de atribuire* aferente demararii procedurii de inchiriere a bunurilor evidentiata la art.1 si art. 2 , conform *Anexei nr. 3 la H.C.L nr. 23/31.03.2021* .

Art. 4 Se aprobă reprezentanții Consiliului local in comisia de evaluare a ofertelor , desemnati in *anexa nr. 3* la prezenta , pentru ca Primarul comunei prin dispozitie sa constituie comisia .Atributiile comisiei sunt prevazute in Regulamentul de inchiriere a bunurilor imobile aflate in domeniul public/ privat al UAT-Comuna Ion Creanga , aprobat prin H.C.L nr. 18 din 04.03.2020 si modificat si completat prin H.C.L nr. 40 din 30.04.2020 .

Art. 5 Primarul comunei Ion Creanga , prin compartimentele de specialitate , va duce la îndeplinire prevederile prezentei.

Art. 6 Secretarul general al UAT va comunica prezenta instituțiilor , autoritatilor si pers oanelor interesate.

INITIATOR
PRIMAR
Dumitru – Dorin TABACARIU



Anexa nr. 1

Nr Crt	Datele de identificare ale imobilului	Suprafata De inchiriat -mp-	Pretul minim al inchirierii -lei/mp/ luna-	Durata inchirie rii -Ani -	Destinatia Data bunului	Domeniul public/ privat
1	Sat Ion Creanga –teren intravilan in suprafata de 14 mp strada I.C.Brătianu , nr. 93, comuna Ion Creanga , jud. Neamt,	Teren 14 mp	0,1726 lei/ mp/ luna, Adica 2,4164 lei/ luna	5 ani	Teren ocupat cu chisc alimentar	Dom.Public conform H.C.L nr. 121 / 2017
2	Sat Recea –imobil constructie cu teren , strada Siretului , nr. 37 bis, in suprafata cobstruita de 122 mp si teren in suprafata de 1000 mp , spatiu de locuit , C. F 52320 – Ion Creanga	s.c= 122 mp, s.t = 1000 mp	100,34 lei/ luna,	5 ani	Spațiu De locuit	Dom.Privat conform H.C.L nr. 20 din 04.03.2020



Birou Expertize și Evaluări COSTIN IONUȚ

Membru titular ANEVAR – legitimația 11760
Autorizat de către Ministerul Justiției
nr.15018072014 Seria 670714103313062014



C.I.F. 29271466, str. Roșiori nr.2, Mun. Iași, Telefon: 0745-937.086, 0760-459.428, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr.46/22.02.2021

Raport de evaluare

**Teren intravilan St=14mp din total 8.649 mp, sat Ion Creangă,
Comuna Ion Creangă, jud. Neamț**



Proprietar: Comuna Ion Creangă (Domeniul Public)

Beneficiar: Comuna Ion Creangă

Data raportului de evaluare: 17.02.2021

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)



Către: Comuna Ion Creangă

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:

Teren intravilan cu suprafața de 14 mp din totalul suprafeței de 8.649mp aferent Școlii Ion Creangă, sat Ion Creangă, pe care este amplasat un chioșc-magazin ce nu face obiectul evaluării, număr cadastral 52309, CF52309, județul Neamț.

Data evaluării: **17.02.2021**

Scopul evaluării: **stabilirea valorii pentru închiriere.**

Curs valutar BNR: **4,8747 lei/€**

Documente de proprietate: nu există (Domeniul Public al Comunei Ion Creangă)

Documentația cadastrală: plan de amplasament

Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor directe
- Metoda venit (pentru estimarea redevenței/chiriei)

Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat (teren 14 mp aferent chioșc școală, sat Ion Creangă, Comuna Ion Creangă) este de:

$V_{\text{teren-total}} = 265.620 \text{ lei (54.490 €), respectiv } 30,7 \text{ lei/mp (6,3 €/mp)}$

$V_{\text{teren 14mp}} = 440 \text{ lei (90 €)}$

$V_{\text{redevență/chirie minimă}} = 2,0711 \text{ lei/mp/an (0,4249 €/mp/an)}$

$V_{\text{redevență/chirie minimă}} = 0,1726 \text{ lei/mp/lună (0,0354 €/mp/lună)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condițiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, datorită fluctuațiilor existente în piața imobiliară
- Valoarea nu este influențată de T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin





Birou Expertize și Evaluări COSTIN IONUȚ

Membru titular ANEVAR – legitimația 11760
Autorizat de către Ministerul Justiției
nr.15018072014 Seria 670714103313062014



C.I.F. 29271466, str. Roșiori nr.2, Mun. Iași, Telefon: 0745-937.086, 0760-459.428, e-mail: ionut_costin@yahoo.com

Nr.72/26.05.2021

Raport de evaluare

Teren intravilan St=1000mp și locuință socială cu Sc=122 mp, nr cadastral 52320, CF53320, str. Siretului nr.37 bis, sat Recea, Comuna Ion Creangă, jud. Neamț



Proprietar: Comuna Ion Creangă (Domeniul Public)

Beneficiar: Comuna Ion Creangă

Data raportului de evaluare: 26.05.2021

Evaluator Autorizat ANEVAR: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)



Către: Comuna Ion Creangă

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:

Teren intravilan cu suprafața totală de 1000mp pe care este amplasată o locuință socială-parter cu suprafața construită de 122 mp, stare avansată de degradare, str. Siretului nr.37bis, CF 52320, sat Recea, Domeniul Public al Comunei Ion Creangă, județul Neamț.

Data evaluării: **26.05.2021**

Scopul evaluării: **stabilirea valorii pentru închiriere.**

Curs valutar BNR: **4,9246 lei/€**

Documente de proprietate: nu există (Domeniul Public al Comunei Ion Creangă)

Documentația cadastrală: plan de amplasament

Metode de evaluare utilizate:

- Metoda costului de înlocuire net (clădire)
- Metoda comparațiilor de piață (teren și clădire)
- Metoda venit (pentru estimarea redevenței / chiriei)

Tipul valorii estimate: **valoarea de piață**

Având în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru imobilul evaluat (locuință socială sat Recea, Comuna Ion Creangă) este de:

$V_{\text{imobil}} = 19.650 \text{ lei (3.990 €)}$

$V_{\text{redevență/chirie minimă}} = 1.204,11 \text{ lei/an (244,46 €/an)}$

respectiv 100,34 lei/lună (20,37 €/lună)

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condițiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată este valabilă o perioadă limitată de timp, de regulă maxim 6 luni, datorită fluctuațiilor existente în piața imobiliară
- Valoarea nu este influențată de T.V.A.

Evaluator Autorizat ANEVAR,

Ing. Ionuț Costin



NOTA DE FUNDAMENTARE

**Privind închirierea prin licitație publică a unor bunuri imobile ce aparțin
UAT – Comuna Ion Creanga, județul Neamț .**

a.) **DESCRIEREA BUNURILOR IMOBILE** care urmează a fi închiriate, cu precizarea datelor de identificare ale bunurilor imobile (identificare prin carte funciară și număr topografic; amplasament , adresa administrativă prin indicarea adresei, eventuale sarcini de care este grevat bunul, etc);

Bunurile imobile care fac obiectul închirierii :

- 1) Imobil - teren ocupat cu chios alimentar, str. I.C.Brătianu , nr. 93 sat Ion Creangă , comuna Ion Creangă jud. Neamț în suprafața de 14 mp, proprietatea publică a Comunei Ion Creangă , doc cadastrală 52309 ,
- 2) Imobil construcție și teren situată în satul Recea , str. Siretului nr. 37 bis în suprafața construită 122 mp, având destinația de locuință și teren intravilan în suprafață de 1000 mp , doc cadastrală 52320 Ion Creanga

B.) ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE SE PROPUNE APROBAREA ÎNCHIRIERII BUNURILOR :

- 1) Pe terenul situate în intravilanul satului Ion Creanga , str. I.C.Brătianu , nr. 93 își desfășoară activitatea comercială P.F. Ghiuță Daniela , chioșc alimentar cu produse alimentare , suprafața ocupată fiind de 14 mp înscris în C.F 52309 – Ion Creanga ,
- 2) În imobilul construcție și teren situate în satul Recea , strada Siretului , nr. 37 bis , comuna Ion Creangă , județul Neamț a fost ocupată temporar de familia Movilă Adrian familie compusă din părinți și copii care nu aveau unde să locuiască .În vederea atribuirii spațiului cu destinația de locuință acestei familii s-a procedat la întocmirea documentelor în vederea stabilirii cadrului legal al relației contractuale dintre primărie și respectivii locatari

c.) **DURATA MINIMĂ ȘI MAXIMĂ A ÎNCHIRIERII** , este de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional ,cu acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată;

d.) **NIVELUL MINIM AL CHIRIEI** de la care va fi pornită licitația , **în conformitate cu rapoartele de evaluare , întocmite de expert ANEVAR**

- 1) ptr. sup de 14 mp,teren intravilan Ion Creanga , str. I.C.Brătianu , nr. 93 = 2,42 lei/ mp/ luna,
- 2) ptr. imobilul teren și construcție , sat Recea, str. Siretu lui , nr. 37 bis , = 100,34 lei / lună .

e.) **MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU** care justifică procedura de închiriere: creșterea veniturilor la bugetul local al comunei Ion Creanga prin închirierea bunurilor proprietate publică / privată ale UAT Comuna Ion Creanga ,

f.) **ALTE CONSIDERAȚII CARE FUNDAMENTEAZĂ OPORTUNITATEA ÎNCHIRIERII CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**, dezvoltarea comunei , atragerea de investitori , asigurarea unor servicii ptr cetățenii comunei Ion Creanga .