

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 29/24.03.2022

Privind : aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului intravilan în suprafață de 100 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila, cvartal 8, P-462, lot 3 în favoarea SC BRAITERM IMPEX SRL prin asociat și administrator Stoian Maria, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea SC BRAITERM IMPEX SRL.

Consiliul Local al Comunei Chiscani, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară la data de 31.03.2022;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Chiscani, în calitate ;
- Raportul comun de specialitate al compartimentului impozite și taxe, compartimentului urbanism și compartimentului juridic ;
- Cererea înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.1696 /2022, prin care se solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 100 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, teren pe care se află amplasată construcția C1- spațiu comercial , proprietatea , SC BRAITERM IMPEX SRL , conform contract de vânzare-cumpărare nr.5020/2002.
- CONTRACT VANZARE -CUMPĂRARE NR.5020/2002 ; Certificat de moștenitor nr.84/01.07.2019 de urma def.Stoian Marin
- Raportul de evaluare asupra terenului –intocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin ;
- rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local nr.1 și 2;
- punctul 4.8. lit.a) și a punctului 3.2. lit.c) din HCL nr.16/30.01.2018 privind modificarea HCL nr.90 /2017 privind actualizarea Regulamentului privind închirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL 30/2016;
- poziția nr.89 din anexa nr.1 la H.C.L.nr.71/30.09.2021 privind completarea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, însoțit prin HCL nr.102/2019.
- Prevederile art.693 și art.697 din Legea nr.287/2009 Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 20, alin.(1), lit."e" și art.28, alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.129 alin.(1), alin.(2) lit."c", alin.(6) lit. "b" art.354 alin (1) și (2) art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
- În temeiul art.139 alin.(1) și (3) lit.g), coroborat cu art.196 alin.(1) lit."a" din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 Se însușește raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață 100 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat , cvartal 8, parcela 462, lot 3, comuna Chiscani, Județul Brăila, CF-75915, nr.cad.75915- C1

Art. 2 (1) Se aprobă constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică, pe o perioadă de 49 ani, asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 100 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, în favoarea SC BRAITERM IMPEX SRL, prin asociat și administrator Stoian Maria, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea SC BRAITERM IMPEX SRL.

(2) Se aprobă de către Consiliul Local al comunei Chiscani, prețul superficiei la suma de 1,79 lei/m.p./an, respectiv 0,15 lei/m.p./lună, conform raportului de evaluare prevăzut în anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Terenul pentru care se constituie dreptul de superficie, se identifică în planul de amplasament și delimitare a bunului imobil, potrivit anexei nr.2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 (1) Beneficiarul dreptului de superficie va plăti suma datorată lunar până la data de 25 ale lunii.

(2) Prețul superficiei va fi indexat anual cu rata inflației, comunicată de organele abilitate în acest sens.

Art. 4 Se împuternicește domnul Cojea Busuioc Costică, primarul comunei Chiscani, în vederea perfectării contractului de superficie în formă autentică.

Art.5 Taxele notariale, cele privind înscrierea în Cartea Funciară precum și suma de 595 lei reprezentând raportul de evaluare al imobilului întocmit de către expert evaluator ANEVAR vor fi suportate de beneficiarul superficiei.

Art. 6 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de primarul comunei Chiscani, prin compartimentele de specialitate, iar secretarul general al comunei Chiscani o va comunica celor interesați.

INIȚIATOR,

PRIMAR

Cojea Busuioc Costică

AVIZAT,

Secretar general comună,

Enache Marcela

Nr.

REFERAT DE APROBARE

nr. 4220 / 24.03.2022

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului intravilan în suprafață de 100 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila, cvartal 8, P-462, lot 3 în favoarea SC BRAITERM IMPEX SRL prin asociat și administrator Stoian Maria, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea SC BRAITERM IMPEX SRL.

Având în vedere:

- Raportul comun de specialitate comun al compartimentului impozite și taxe, compartimentului urbanism și compartimentului juridic

- analizând cererea înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.1696 /2022, prin care se solicită constituirea dreptului de superficie asupra terenului în suprafață de 100 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, teren pe care se află amplasată construcția C1- spațiu comercial, proprietatea, SC BRAITERM IMPEX SRL, conform contract de vânzare-cumpărare nr.5020/2002.

- Raportul de evaluare asupra terenului –întocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin ;

- punctul 4.8. lit.a) și a punctului 3.2. lit.a) din HCL nr.16/30.01.2018 privind modificarea HCL nr.90 /2017 privind actualizarea Regulamentului privind închirierea/constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL 30/2016;

Vă rog să analizați și să aprobați proiectul de hotărâre în forma inițiată

PRIMAR,

EC.COJEA BUSUIOC COSTICĂ



Nr.

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

nr. 4221 / 24.03.2022

la Proiectul de hotărâre privind : aprobarea constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros, fără licitație publică, asupra terenului intravilan în suprafață de 100 m.p., real măsurat, proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, situat în sat Lacu Sărat, comuna Chiscani, Județul Brăila, cvartal 8, P-462, lot 3 în favoarea SC BRAITERM IMPEX SRL prin asociat și administrator Stoian Maria, teren pe care se află amplasată construcția C1, proprietatea SC BRAITERM IMPEX SRL.

- prin Cererea înregistrată la sediul instituției noastre sub nr.1696 /2022, se solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului în suprafață de 100 m.p., proprietate privată a comunei Chiscani, Județul Brăila, teren pe care se află amplasată construcția C2 spațiu comercial, proprietatea, SC BRAITERM IMPEX SRL, conform contract de vânzare-cumpărare nr.5020/2002.

- terenul sus menționat figurează cu înscriere provizorie a dreptului de folosință, poziție transcrisă din CF 70416 Chiscani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 81 înscris în cartea funciară 70416, asupra cotei indivize de 8,44 % din teren (reprezentând teren 97,40 mp)

Terenul aferent construcției C1, figurează, în prezent, în proprietatea comunei Chiscani, domeniul privat și poate fi atribuit, conform art.693, art.697 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, potrivit căroră ”

(1) Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință.

(2) Dreptul de suprafață se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile titularului construcției”.

”Art.697 1) În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.”

- Raportul de evaluare asupra terenului –intocmit de expert evaluator ANEVAR Androniu Cosmin ;

- punctul 4.8. lit.a) și a punctului 3.2. lit.a) din HCL nr.16/30.01.2018 privind modificarea HCL nr.90 /2017 privind actualizarea Regulamentului privind închirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, județul Brăila, aprobat prin HCL 30/2016;

” - Prin excepție, asupra terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Chiscani, destinate construirii, se poate constitui dreptul de suprafață fără licitație publică, în următoarele situații:

- pct.4.8 a) proprietarilor construcțiilor edificate cu respectarea disciplinei în construcții, pe terenuri aflate în domeniul privat al comunei Chiscani. ”



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2203103/10.03.2022

Beneficiar: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: U.A.T. CHISCANI

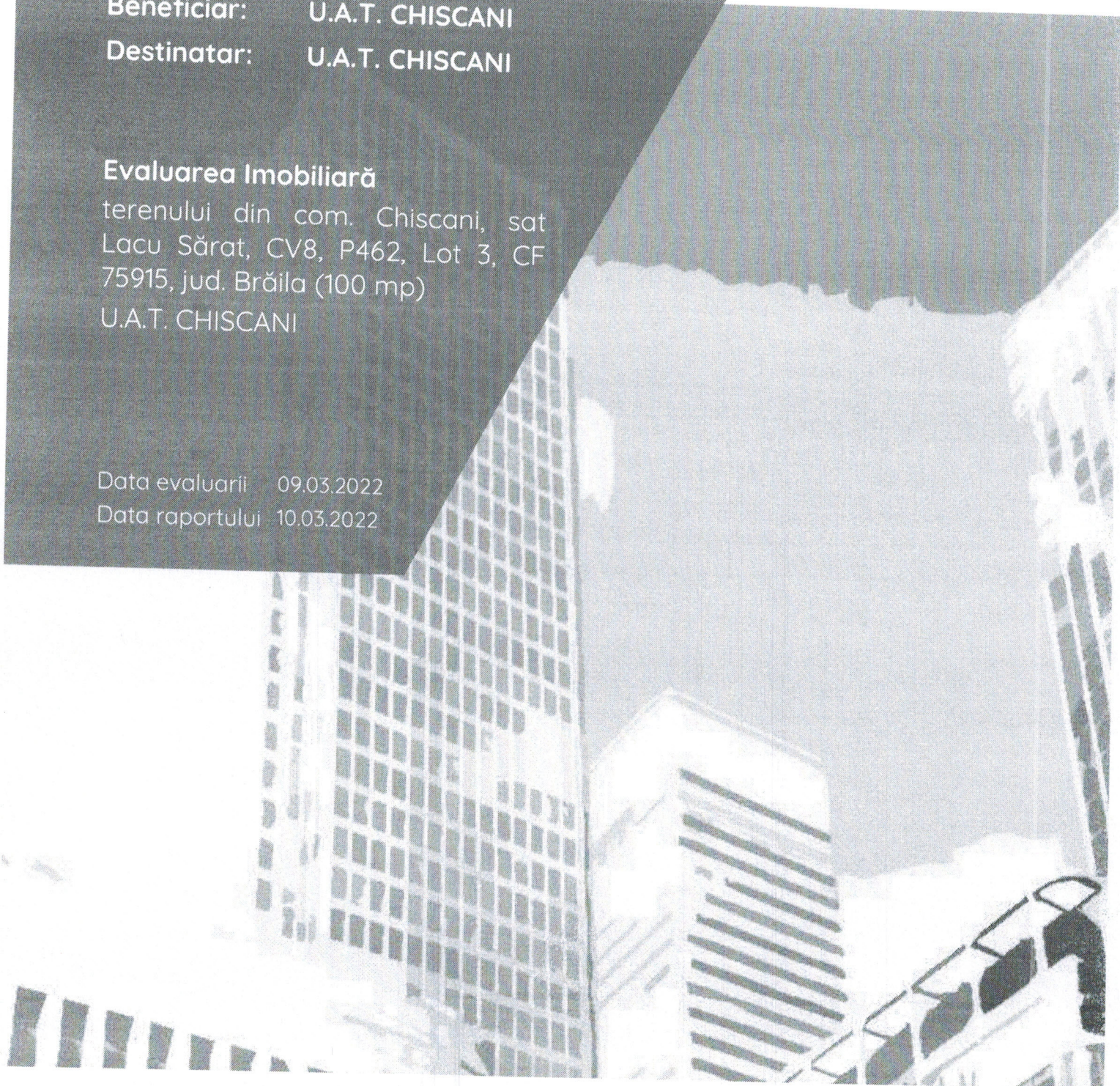
Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani, sat
Lacu Sărat, CV8, P462, Lot 3, CF
75915, jud. Brăila (100 mp)

U.A.T. CHISCANI

Data evaluării: 09.03.2022

Data raportului: 10.03.2022





Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
<i>1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
<i>2. CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
<i>2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
<i>2.2. Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
<i>2.3. Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
<i>2.4. Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
<i>2.5. Inspekția proprietății.....</i>	<i>6</i>
<i>2.6. Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
<i>2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
<i>2.8. Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>8</i>
<i>2.9. Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
<i>2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
<i>2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
<i>3. PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
<i>3.1. Procedura de evaluare (Etapete parcurse).....</i>	<i>12</i>
<i>3.2. Identificarea activelor.....</i>	<i>12</i>
<i>3.3. Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
<i>3.4. Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
<i>3.5. Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
<i>3.6. Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
<i>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>21</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>21</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>23</i>
<i>4.3. Estimarea prețului dreptului de suprafață.....</i>	<i>23</i>
<i>4.4. Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>25</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii)	25
5. CONCLUZII	26
5.1. Alegerea valorii finale	26
6. ANEXE	27
6.1. Definiții și termeni ai evaluării	27
6.2. Calculele evaluării	30
6.3. Acte evaluării	33
6.4. Informații de piață	36
6.5. Amplasament	39
6.6. Foto	40

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

București, Bd. Unirii nr. 74, Bl. J3B, sector 3; Telefon: +40-21 3160804, Fax: +40-21 3160803; Cod poștal: 030837

Website: www.onrc.ro; E-mail: onrc@onrc.ro; Cod de Identificare Fiscala: 14942091;

Nr.: 539668

FURNIZARE INFORMAȚII**BRAITERM IMPEX SRL****INFORMAȚII DE IDENTIFICARE**

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J9/1529/1994, atribuit în data de 31.10.1994

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J09/1529/1994

Cod unic de înregistrare: 6393898

Certificat de înregistrare: B1291740, emis pe data de 09.09.2008 și eliberat la data 16.09.2008

Adresă sediu social: Sat Lacu Sărat, Comuna Chiscani, Județ Brăila

Contacte sediu social: telefon: 0239670619, 0239652604

Contacte firmă: telefon: 0239670619, 0239652604

Actul de înmatriculare și autorizare: Sentință civilă / Hotărâre judecătorească 1422/06.10.1994, TRIBUNALUL BRAILA

Stare firmă: funcțiune

Forma de organizare : societate cu raspundere limitata

Data ultimei înregistrări în registrul comerțului: 17.02.2022

Durată: nelimitată;

SEDIU SOCIAL

Act sediu: Contract de vânzare cumpărare, nr. 341 din data 14.04.1997

Data de început a valabilității pentru dovada de sediu: 14.04.1997.

Durata sediului: nelimitat.

CAPITAL SOCIAL

Capital social subscris: 50000 LEI , integral vărsat

Număr părți sociale: 4000

Valoarea unei părți sociale: 12.5 LEI

NATURĂ CAPITAL

privat autohton 100%

ASOCIAȚI PERSOANE JURIDICE

Nu există înregistrări.

ASOCIAȚI PERSOANE FIZICE

STOIAN MARIA

Calitate: asociat

Cetățenie: română

Stare civilă: casătorit

Data și locul nașterii: 19.02.1953, Comuna Fîntînele, Mureș, România



Sex: feminin
Aport la capital: 21875 LEI
Aport vărsat total: 21875 LEI
Aport vărsat în LEI : 21875 LEI
Număr părți sociale: 1750
Cota de participare la beneficii și pierderi: 43.75% / 43.75%

CAZACU NICOLETA
Calitate: asociat
Cetățenie: română
Data și locul nașterii: 28.11.1974, Loc. Brăila, Brăila, România
Sex: feminin
Aport la capital: 14062.5 LEI
Aport vărsat total: 14062.5 LEI
Aport vărsat în LEI : 14062.5 LEI
Număr părți sociale: 1125
Cota de participare la beneficii și pierderi: 28.125% / 28.125%

STOIAN MIRCEA-CIPRIAN
Calitate: asociat
Cetățenie: română
Data și locul nașterii: 13.08.1976, Loc. Brăila, Brăila, România
Sex: masculin
Aport la capital: 14062.5 LEI
Aport vărsat total: 14062.5 LEI
Aport vărsat în LEI : 14062.5 LEI
Număr părți sociale: 1125
Cota de participare la beneficii și pierderi: 28.125% / 28.125%

REPREZENTANT acționar/asociat/membru (PERSOANĂ JURIDICĂ)

Nu există înregistrări.

ASOCIAT, reprezentant al deținătorilor în comun de părți sociale (PERSOANĂ FIZICĂ)

Nu există înregistrări.

Persoane împuternicite (PERSOANE FIZICE)

STOIAN MARIA
Calitate: administrator
Funcție: nespecificata
Cetățenie: română
Sex: feminin
Data și locul nașterii: 19.02.1953, Comuna Fîntînele, Mureș, România
Stare civilă: casătorit
Puteri: REPREZENTANT SI ADMINISTRATOR
Data numirii: 09.08.2019
Durată mandat: nelimitată
Dată depunere specimen semnătură: 09.08.2019
Temei legal: conf. Legii nr.31/1990

Persoane împuternicite (PERSOANE JURIDICE)

Raport generat în data de 15.03.2022 : 14:13:15