CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HLIPICENI
JUDEȚUL BOTOȘANI
717205 - com. Hlipiceni, jud. Botoșani • tel/fax: (0231) 574154
Web: www.hlipiceni.botosani.ro • E-mail: primaria.hlipiceni@yahoo.com

PRIMĂRIA COM. HLIPICENI JUDEȚUL BOTOȘANI
VIZAT CONTROL FINANCIAR PREVENTIV
DATA 11

HOTĂRÂREA NR. 56

privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani

Consiliul local al comunei Hlipiceni, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară la data de 24.07.2023,

Având în vedere:

- referatul din partea șefului biroului financiar-contabil, înregistrat la nr. 520/03.07.2023;
- raportul de evaluare nr. 117/26.06.2023, întocmit de evaluatorul autorizat Țivlică Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL Botoșani, înregistrat la noi cu nr. 519/03.07.2023;
- proiectul de hotărâre din partea primarului înregistrat la nr. 521/03.07.2023, însoțit de referatul de aprobare înregistrat la nr. 522/03.07.2023;
- referatul compartimentului de resort din cadrul primăriei Hlipiceni;
- avizul favorabil din partea comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Hlipiceni;

În baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hlipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hlipiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală și art. 8 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Hotărăște:

Art.1. – (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică, organizată în condițiile legii, a **spațiului în suprafață de 163,97 mp situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal", pe terenul din PC 836 intravilan sat Hlipiceni** (CF 50139), bun care aparține domeniului privat al comunei Hlipiceni, județul Botoșani.

(2) Închirierea spațiului menționat la alin. (1) se face în scopul desfășurării de activități comerciale sau de producție, cu excepția comercializării de băuturi alcoolice.

Art.2. – (1) Se însuşeşte raportul de evaluare nr. 117/26.06.2023, întocmit de evaluatorul autorizat Ţivlică Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL Botoşani, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Aprobă **preţul minim de pornire a licitaţiei** pentru închirierea spaţiului menţionat la art. 1, în sumă de **1.450 lei/lună**.

(3) Chiria se va actualiza anual, în funcţie de inflaţie.

Art.3. – Închirierea spaţiului menţionat la art. 1 se aprobă pentru o perioadă de **8 (opt) ani, cu posibilitate de prelungire** în condiţiile legii, pentru o perioadă de maxim 4 (patru) ani, cu acordul părţilor.

Art.4. – Se aprobă studiul de oportunitate şi caietul de sarcini, conform anexelor nr. 2 şi 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. – Se aprobă contractul-cadru de închiriere, conform anexei nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. – Se constituie comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

- Şcarlii Mihai – viceprimar - preşedinte;
- Balan Andrei – referent responsabil achiziţii - secretar;
- Tucaliuc Daniela –referent urbanism - membru;
- Şpaiuc Miliodora –consilier – membru;
- Irimia Gheorghe-Viorel – consilier local – membru.

Art.7. – Se constituie comisia de contestaţii, după cum urmează:

- Ştefanovici Vandana-Iuliana – consilier - preşedinte;
- Lăpuşnianu Gabriela- referent – secretar;
- Murgu Camelia – referent – membru;
- Hrapciuc Mihai – referent – membru;
- Satcău Săvel – consilier local – membru.

Art.8. – Se împuterniceşte primarul comunei Hlipiceni pentru încheierea şi semnarea contractului de închiriere.

Art.9. - Prezenta hotărâre se comunică în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Hlipiceni, biroului financiar-contabil din cadrul Primăriei şi Instituţiei Prefectului Judeţului BOTOŞANI, în vederea obţinerii avizului de legalitate.

Art.10. - Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Primăriei Hlipiceni şi pe pagina oficială de internet a instituţiei, la adresa www.hlipiceni.botosani.ro .

Hlipiceni/ 26.07.2023

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
CIOBANU MARINETA

Contrasemnează
Secretar general comună,
CIOBANU DANIELA-MARIA

SC IUPETHEDA EXCLUSIV SRL
EVALUARI SI EXPERTIZE
0741.010.103 / 0780.236.103
tiv.julian@yahoo.com

Nr. 117/26.06.2023

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară comerciala

- teren intravilan cu constructie aferenta -

PC 836, sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud. Botosani

CLIENT: COMUNA HLIPICENI

PROPRIETAR: COMUNA HLIPICENI

UTILIZATORUL DESEMNAT: COMUNA HLIPICENI

EVALUATOR: SC IUPETHEDA EXCLUSIV SRL

DATA RAPORTULUI: 26.06.2023

Mai 2023 -

CUPRINS

TIVILICA GHEORGHE IULIAN

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. **Tipul proprietății**: Proprietate imobiliara – spatiu comercial

2. **Localizare**: PC 836, sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud.Botosani

3. **Proprietarul bunului**: COMUNA HLIPICENI

4. **Descrierea bunului**: Proprietate imobiliara Cladire P+1 tip spatiu comercial compus din teren intravilan in suprafata de 1.118 mp din masuratori (1.323 mp din act), pe care este edificata o constructie tip P+1 - C1 - Magazin Universal, inscrise in CF nr. 50139 a comunei Hlipiceni si cu nr.cadastral 50139-C1, cu Ac = 339 mp, din care se va evalua un spatiu cu Au = 163,97 mp (din masuratori), situat pe PC 836, sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud. Botosani

5. **Situatia terenului**: terenul intravilan are suprafata de 1.118 mp din masuratori (1.323 mp din act), categoria de folosinta curti constructii si arabil, inscris in CF nr.50139 a comunei Hlipiceni si cu nr.cadastral 50139, situat in PC 836, sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud. Botosani

6. **Clientul:** COMUNA HLIPICENI, CUI 3373365

7. **Utilizatorul desemnat**: COMUNA HLIPICENI

8. **Scopul evaluarii**: Inchirierea

9. **Tipul valorii**: Chiria de piata

10. **Dreptul evaluat**: Dreptul de folosinta

11. **Data evaluarii/inspectiei**: 22.05.2023

12. **Valoare estimata**:

Tinand cont de cantitatea si precizia informatiilor utilizate in evaluare, dar si de scopul prezentului raport de evaluare, in opinia evaluatorului chiria de piata a proprietatii subiect este cea obtinuta in abordarea prin venit:

Chiria de piata = 295 Euro/luna = 1.450 Lei/luna

13. **Cursul de schimb oficial la data evaluarii**: 4,9780 LEI/Euro

TIVLICA GHEORGHE-IULIAN

1.2. CERTIFICAREA

Referitor la proprietatea imobiliara compusa din teren intravilan in suprafata de 1.118 mp din masuratori (1.323 mp din act), pe care este edificata o constructie tip P+1 - C1 - Magazin Universal, inscrisa in CF nr.50139 a comunei Hlipiceni si cu nr.cadastral 50139-C1, cu Ac = 339 mp, din care se va evalua un spatiu cu Au = 163,97 mp (din masuratori) cu utilizare comerciala, situat in PC 836, sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud. Botosani, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- mentionez ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare subiect in data de 22.05.2023 in prezenta unui angajat al Primariei Comunei Hlipiceni;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit (am primit) asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării.

Evaluator autorizat:

Data certificarii:
26.06.2023

ing. TIVLICA GH. IULIAN
Membru Titular ANEVAR – E.P.I. E.B.M

TIVLICA GHEORGHE IULIAN
Legitimație Nr. 15664
Valabil 2023
ANEVAR

Cap. 2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre **S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L.**, Membru Corporativ **ANEVAR** conform Autorizatiei nr. 0707 **emisa de ANEVAR**, fiind o societate specializata in lucrari de expertize si evaluare, administrator **ing. TIVLICA GH. IULIAN**, Membru titular **ANEVAR**, specializarea E.P.I si E.B.M. - legitimat cu 16664/2023 si Expert Tehnic Judiciar, autorizatia nr. 63618072014, seria 670714103313062014.

S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L. – cu sediul in Calea Nationala, nr. 46, sc.C, mun. Botosani, CUI 39747541, J07/471/2018.

Evaluatorul are competenta pentru efectuarea evaluarii iar pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI

Clientul si utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Comuna Hlipiceni iar utilizatorii desemnati sunt Comuna Hlipiceni.

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare.

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de utilizatorul desemnat al lucrării.

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării îl constituie o proprietate imobiliara comerciala compusa din teren intravilan in suprafata de 1.118 mp din masuratori (1.323 mp din act), pe care este edificata o constructie tip P+1 - C1 - Magazin Universal, inscrisa in CF nr.50139 a comunei Hlipiceni si cu nr.cadastral 50139-C1, cu Ac = 339 mp, din care se va evalua un spatiu cu Au = 163,97 mp (din masuratori) cu utilizare comerciala, situat in PC 836, sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud. Botosani, cod postal 717205.

Terenul si constructia aferenta sunt proprietatea Comuna Hlipiceni.

In prezentul raport de evaluare se evaluează **dreptul de folosinta** deținut de catre Comuna Hlipiceni asupra terenului si constructiei ce fac obiectul prezentei evaluari.

2.4. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este inchirierea.

Evaluarea nu va fi utilizata pentru alte scopuri si in afara contextului prezentat.

2.5. TIPUL VALORII

Pentru scopul evaluarii declarat de client, tipul de valoare adecvat este **chiria de piata**.

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare, o reprezinta Standardele de Evaluare a Bunurilor, Editia 2022.

TIVLICA GHEORGHE IULIAN

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, pct.40.1, definitia chiriei de piata este urmatoarea:

"Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"

Metodologia de estimare a "chiriei de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante, Editia 2022.

2.6. MONEDA EVALUARII

Chiria de piață este exprimată în RON și în EURO și reflectă o sumă exprimată în numerar, fără a lua în considerare alte aranjamente financiare echivalente numerarului.

Cursul de schimb valutar anuntat de BNR pentru data evaluarii **22.05.2023** este de **4,9780 lei/Euro.**

2.7. DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este **22.05.2023**, data la care este valabila concluzia privind chiria de piata estimata si sursa informatiilor utilizate pentru fundamentarea valorii.

Data inspectiei este **22.05.2023**.

Data raportului de evaluare este **26.06.2023.**

2.8. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATII EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTUIA

Evaluatorul a studiat si utilizat in estimarea valorii toate documentele pe care le-a avut la dispozitie, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor documente, in afara celor enumerate mai jos, despre care acesta nu avea cunoștință si de aceea nu se asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanti ai Primariei, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valoarea este estimata în ipoteza că nu există așa ceva.

Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii descrise in raport corespund cu documentele de proprietate.

TIVLICA GHEORGHE IULIAN

2.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE EVALUATOR

Au fost utilizate urmatoarele documente puse la dispozitie de client:

- Extras de carte funciara nr.20030/19.07.2010 emis de OCPI Botosani;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

La intocmirea raportului de evaluare au fost utilizate urmatoarele surse de informare:

- Standardele de evaluare a bunurilor, Editia 2022;
- Suport Curs "Evaluarea proprietatii imobiliare" editat de ANEVAR si IROVAL;
- Informatii despre piata terenurilor la nivel local, date statistice de pe site-ul www.anevar.ro (date preluate de pe *Analize Imobiliare şi Imobiliare.ro, INS, www.ancpi.ro)*;

Informaţiile colectate de evaluator se refera la:

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă şi localitate;
- date privind piaţa imobiliară locală, colectate de la participanţi pe piaţa specifică şi din mass-media de specialitate (informatii furnizate de agentiile imobiliare Terrenos, Venus, MonCasa, Roma, Imperia, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala: Informatia de nord est, Monitorul de Botosani, Botosaneanul, etc);
- date despre preţuri, alte analize şi opinii publicate (www.ancpi.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, etc).

Am analizat piata specifica proprietatii analizate si am avut convorbiri cu proprietarii, cu agentii imobiliari si am avut convorbiri telefonice cu proprietarii spatiilor ofertate.

Documentarea a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii.

2.10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1. IPOTEZE

– Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;

– Informaţia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;

– Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;

– Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentanti ai Primariei, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva.

– Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

– Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

– Chiria de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

– S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

– Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile;

– Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;

– Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu a avut cunoştinţă asupra stării ascunse a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, etc), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

– Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului.

– Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Acest raport are menirea de a estima o valoare de piata a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate.

2. IPOTEZE SPECIALE:

- Nu sunt.

TIVLICA GHEORGHE-IULIAN
Legitimația Nr. 16664
Valabil 2023

2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si utilizatorului desemnat specificat in raport si nu isi asuma raspunderea fata de alte persoane ce nu au fost identificate ca utilizatori desemnati.

Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau difuzate fără acordul prealabil al evaluatorului iar posesia lui, chiar de drept, nu confera dreptul de a-l publica.

Valoarea chiriei de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop sau pentru un alt bun, chiar identic.

Pentru validitate este necesara semnatura originala a evaluatorului.

2.12. DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV SAU EXPLICAREA CAUZEI NECONFORMITATII

Conform prevederilor şi a instrucţiunilor evaluării, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele de evaluare precizate mai jos.

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, Editia 2022:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 102 - Documentare si conformare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

2.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 şi cuprinde, pe langa termenii de referinta, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

TIVLICA GHEORGHE IULIAN

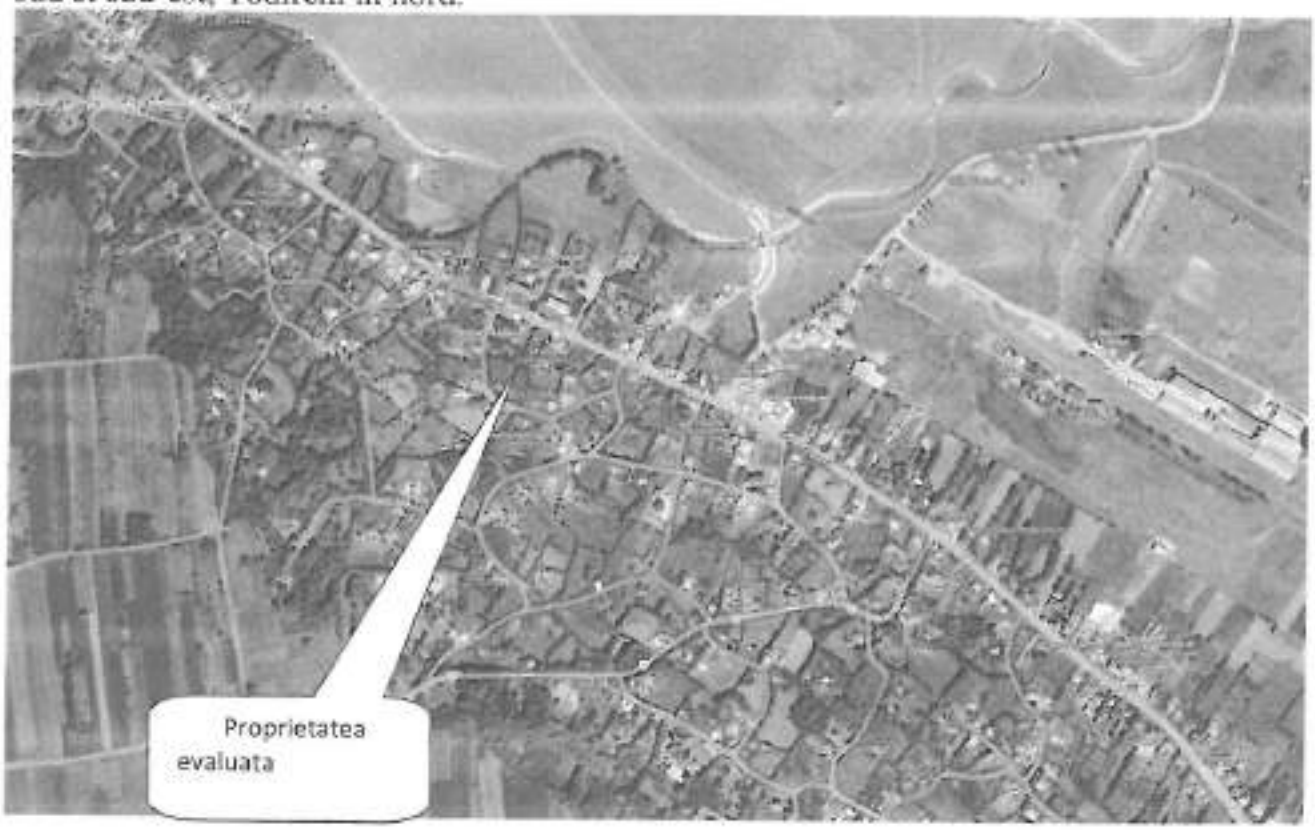
Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Adresa proprietatii imobiliare analizate este PC 836, sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud.Botosani.

Proprietatea evaluata este situata in intravilanul loc. Hlipiceni, in cladirea Magazinului Universal, cu deschidere la DJ 282, vis a vis de Scoala Gimnaziala "Dan Iordachescu"intr-o zona cu constructii rezidentiale, comerciale si terenuri libere.

Comuna Hlipiceni este situata in nord-estul României, in sudul judeţului Botoşani, in apropriere de limita cu judeţul Iaşi. Satele componente ale comunei sunt: Hlipiceni, Victoria si Dragalina. Comunele vecine ale comunei Hlipiceni sunt: Călăraşi şi Răuseni in sud si sud-est, Todireni in nord.



3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan in suprafata de 1.118 mp din masuratori (1.323 mp din act), pe care este edificata o constructie tip P+1 - C1 - Magazin Universal, inscrisa in CF nr.50139 a comunei Hlipiceni si cu nr.cadastral 50139-C1, cu Ac = 339 mp, din care se va evalua un spatiu cu Au = 163,97 mp (din masuratori), situat pe PC 836, sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud.Botosani.

Nu cunoastem daca spatiul corespunde cu situatia din releveu (nu a fost prezentat) si daca exista modificari interioare.

Dreptul de proprietate este intabulat sub nr. 20030/19.07.2010.

Conform extrasului de carte funciara nr.20030/19.07.2010 proprietatea este libera de sarcini.

Dreptul detinut de proprietar este deplin iar dreptul evaluat este dreptul de folosinta.

3.3. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI TERENULUI

Teren intravilan in suprafata de 1.118 mp din masuratori (1.323 mp din act), categoria de folosinta curti constructii (339 mp) si arabil (779 mp), situat pe PC 836, sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud. Botosani, proprietar Comuna Hlipiceni.

Terenul este drept, forma aproximativ regulata, conditii de fundare normale, cu acces din DJ 282 (32,79 ml) si DS 768 (40,75 ml).

Terenul are acces la urmatoarele utilitati: apa, canalizare proprie, energie electrica si drum asfaltat.

3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI / ELEMENTE ATASATE

Pe teren, la data inspectiei, exista constructia **C1 – Magazin Universal**, constructie tip P+1, cu Ac = 339 mp, construita din cadre beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie de caramida, pe fundatii din beton, plansee si grinzi din beton, sarpanta din lemn si invelitoare din tabla tip lindab, anul PIF 1970, RK exterior in anii 2018 - 2020. Cladirea are instalatie de energie electrica, apa, canalizare proprie.

Din cladire se va evalua un spatiu cu Au = 163,97 mp (din masuratori), compusa din trei incaperi si baie iar separat un spatiu de depozitare in suprafata de 29,1 mp cu acces separat prin spatele cladirii.

In continuare prezint cateva fotografii cu cladirea subiect realizate la data inspectiei.

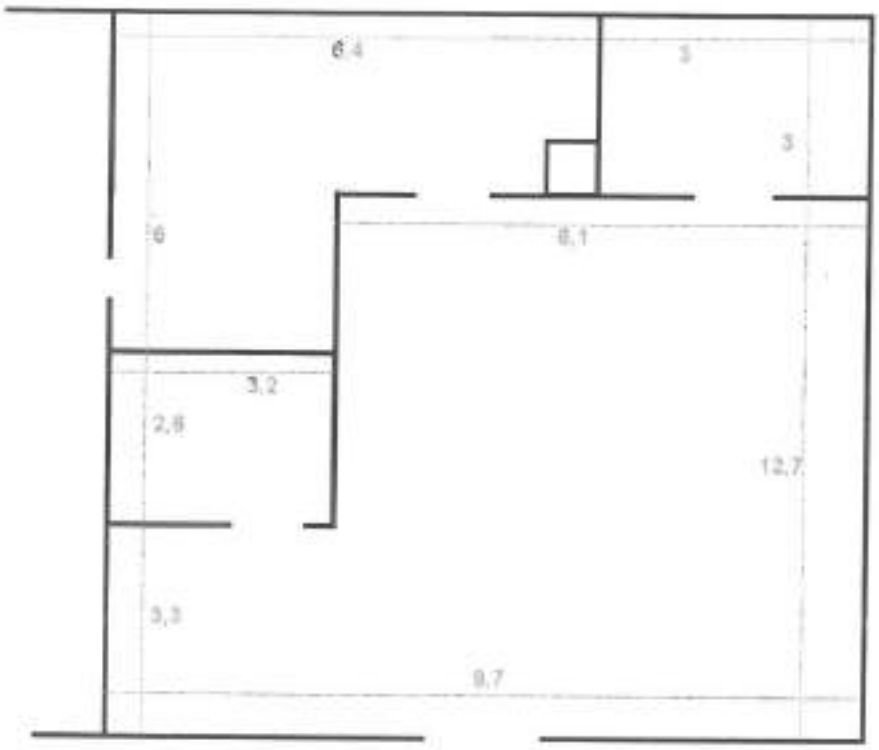

Vedere exterioara cladire






Fotografii interior spatiu comercial

Fotografii interior depozit



DJ 282

Spatiu comercial

Spatiu depozitare

Spatiul ce se doreste a fi inchiriat este compus din trei incaperi si o baie iar separat o camera de depozitare cu acces separat, ferestre din PVC cu geam termopan, usa de acces din termopan, tamplarie interioara din PVC, var lavabil la pereti si tavane, pardoseli din mozaic si gresie si faianta in baie. In urma inspectiei s-au constatat cateva infiltratii la tavane si la unii pereti.

Consideram ca structura de rezistenta este in stare buna.

In evaluarea proprietatii nu sunt incluse bunuri mobile sau alte elemente care să reprezinte bunuri mobile sau proprietăţi non-imobiliare.

3.5. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE

Proprietatea apartine de Comuna Hlipiceni in baza la act administrativ nr. 31/13.08.2009, Hotararea nr. 351/30.04.2009, Act inscris sub semnatura privata nr. 3/06.07.2005.

TIVLICA GHEORGHE IULIAN

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței imobiliare reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unei anumite proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

O analiză de piață trebuie să fie adaptată tipului și caracteristicilor de bază ale proprietății imobiliare, locației și poziției acesteia pe piață (prin prisma concurenței si a funcțiunilor complementare).

Analiza pieței are permanent în atenție cei **patru factori** interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.*

4.1. DEFINIREA PRODUSULUI IMOBILIAR (ANALIZA PRODUCTIVITATII PROPRIETATII)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietatii subiect care determina capacitatea sa productiva si utilizările potentiale ale proprietatii.

Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietatilor comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Proprietatea evaluata este situata in intravilanul loc. Hlipiceni, in cladirea Magazinului Universal, cu deschidere la DJ 282, vis a vis de Scoala Gimnaziala "Dan Iordachescu"intr-o zona cu constructii rezidentiale, comerciale si terenuri libere.

4.2. DELIMITAREA PIETEI SPECIFICE (ARIA PIETEI SI ARIA COMPETITIVA)

Piata specifica se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Analiza pietei specifice presupune cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata pentru tipul de proprietate analizat.

Proprietatea subiect este amplasata in zona centrala a loc. Hlipiceni, zona rezidentiala cu locuinte de mica inaltime P si P+1E.

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- **tipul proprietatii imobiliare**: proprietate imobiliara situata in zona centrala a loc. Hlipiceni, zona comerciala si rezidentiala cu locuinte de mica inaltime P si P+1E.

- **caracteristicile proprietatii imobiliare**:

- Modul de utilizare: in majoritatea cazurilor terenurile din zona au suprafete cuprinse intre 300 – 1.500 mp;

TIVLICA GHEORGHE IULIAN

- Potentialii utilizatori: persoane juridice care vor sa inchirieze cladirea si sa deschida un spatiu comercial;
- Cladirea este echipata cu toate utilitatile zonei.

- **aria pietei din punct de vedere geografic sau al localizării** (definită prin prisma comparabilității cu proprietatea subiect, zone echivalente).

Asa cum am aratat in capitolul precedent, aria de piata pentru proprietatea subiect este comuna Hlipiceni, comunele invecinate dar si celelalte localitati rurale din jud.Botosani unde piata este similara.

- **proprietăți substitut disponibile**, adică proprietăți cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria ei de piață.

Proprietatile substitut ce pot concura cu proprietatea subiect sunt proprietatile comerciale aflate in comuna Hlipiceni, comunele invecinate dar si celelalte localitati rurale din jud.Botosani.

- **Proprietăți complementare**, adică proprietăți cu funcțiuni complementare celei analizate.

In localitate exista si statie de autobuz, fiind asigurata deplasarea in mun.Botosani dar si in comunele alaturate.

Segmentarea pietei se impune a fi efectuata inca de la inceput, pentru a reduce eforturile si a concentra cautarile spre a gasi cele mai bune informatii cu grad mare de asimilare proprietatii de evaluat.

In zone similare ale jud.Botosani piata proprietatilor comerciale si a terenurilor cu destinatie comercial-rezidentiala poate fi segmentata in functie de utilitati disponibile in zona, proprietati complementare si gradul de dezvoltare al localitatii.

Dupa segmentarea pietei, putem spune ca pentru proprietatea subiect piata specifica o reprezinta piata proprietatilor comerciale si a terenurilor cu destinatie mixta comercial-rezidentiala situate in zona centrala a loc. Hlipiceni, in localitatile invecinate dar si in celelalte localitati rurale din jud.Botosani.

In aria de piata astfel delimitata, au fost analizate toate informatiile disponibile referitoare la oferte si tranzactii de inchiriere referitoare la proprietati substitut.

4.3. ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare și preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru proprietatea subiect.

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a inchiria o proprietate comerciala, îl doresc, pot (au puterea financiară) să-l și inchirieze si sa investeasca intr-un proiect cu utilizare comerciala.

Chiriasii tipici din aria de piață a proprietatii subiect sunt persoane juridice care vor sa deschida un cabinet medical.

In aria de piata cele mai solicitate proprietati comerciale sunt cele cu suprafata de cca 50-150 mp si terenuri cu suprafete cuprinse intre 300-1.500 mp.

In anul 2022 si inceputul anului 2023 au existat un numar mic de inchirieri de proprietati comerciale in aria de piata subiect, cele mai solicitate fiind spatiile comerciale cu suprafata cuprinsa intre 50-150 mp.

TIVLICA GHEORGHE IULIAN

Terenurile din mediu rural au inregistrat cresteri dar doar cele din proximitatea centrelor urbane mari, in rest preturile in ultimii doi ani au stagnat sau au crescut foarte putin.

In localitățile izolate, dar și în cele aflate la distanțe mai mari de centre urbane, se înregistrează evoluții demografice negative. Din acest punct de vedere, putem considera că, în linii mari, evoluția populației rurale urmărește evoluția socioeconomică a comunităților rurale. Aspecte precum nivelul de dezvoltare atins de localități, infrastructura și utilitățile publice, distanța până la orașe semnificativa și, în definitiv, condițiile de viață pe care le presupune o localitate rurală reprezintă factori determinanți pentru dezirabilitatea locuirii în aceste comunități, care, la rândul lor, influențează mișcarea migratorie.

Dinamica demografică în spațiul rural este negativă. Procesul reducerii numărului de locuitori rurali, a început ca o consecință a modernizării la nivel societal, a devenit permanent prin conjugarea mai multor factori demografici, economici și sociali. Declinul demografic se asociază și cu degradarea contină a structurii pe vârste, cauzată de procesul de îmbătrânire a populației, semnificând faptul că, în viitor, grupele tinere de vârstă se diminuează, în schimb cele de vârstă înaintate vor crește. Procesul de îmbătrânire demografică este mai accentuat în mediul rural decât în urban.

Activitatea economică în cele mai multe dintre localitățile rurale este axată în jurul practicilor agricole. Doar în cazul localităților dezvoltate, aflate în zona de extindere a orașelor importante pot fi identificate activități economice nonagricole sistematice. În lipsa unor activități antreprenoriale viabile, care să antreneze comunitatea și să ofere oportunități lucrative pentru locuitori, cele mai multe dintre localitățile rurale nu reușesc să depășească stadiul de subdezvoltare în care se află. Declinul sectorului agricol românesc s-a instaurat rapid după destructurarea sistemului agriculturii socialiste, când, în lipsa unor strategii coerente de susținere și încurajare a agenților economici din domeniu, valoarea producției agricole a scăzut drastic, suprafețele cultivate au consemnat reduceri de la an la an, iar necesarul de produse agroalimentare a ajuns să fie asigurat prin import.

4.4. ANALIZA OFERTEI

Oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata imobiliara specifica, intr-o anumita perioada de timp. Utilitatea si raritatea sunt factori care influenteaza oferta competitiva de pe piata.

Existenta ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliara, la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate imobiliara.

In analiza ofertei, m-am axat pe analiza datelor obtinute prin inspectarea zonei, discutii cu proiectanți, agenti imobiliari, reprezentanti ai primariei, dar si prin consultarea anunturilor publicitare din presa si site-urile de specialitate.

Nu am gasit oferte de vanzare de proprietati similare dar am gasit oferte de inchiriere de proprietati comerciale in aria de piata si terenuri libere, existand loturi de teren cu destinatie mai ales rezidentiala si mai putine cu utilizare comerciala.

Preturile din oferta de vanzare pentru terenuri in aria de piata sunt cuprinse intre 3 si 6 Euro/mp.

TIVLICA GHEORGHE-IULIAN

Din discutiile telefonice cu proprietarii, am dedus ca marja de negociere este cuprinsa intre 2 si 5% la spatiile cu suprafete de pana in 50 mp si intre 5 si 10% la spatiile de peste 50 mp.

Deoarece nu au fost identificate informatii pentru proprietati comerciale similare la vanzare in aria de piata abordarea prin piata nu va fi utilizata.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- oferta de vanzare spatii similare – foarte mica, in stagnare;
- oferta de inchiriere – buna, in stagnare;
- stocul total disponibil – in stagnare;
- volumul de livrari asteptate: in zona, la data evaluarii, nu sunt in constructie spatii comerciale noi;
- preturile solicitate pentru vanzare la terenuri libere – intre 3 si 6 EUR/mp;
- preturile solicitate pentru inchiriere spatii comerciale – intre 2,2 si 5 EUR/mp/luna;
- marja de negociere la inchiriere pentru spatii comerciale: intre 5% - 10%.

Din analiza ofertei competitive, rezulta ca in zona nu exista oferta de vanzare dar exista oferta de inchiriere spatii comerciale, iar preturile in ultimii doi ani au fost in stagnare sau in crestere usoara. In zona nu se practica inchirierea terenurilor.

4.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

Cunoscand caracteristicile proprietatii imobiliare evaluate, putem identifica si selecta si alte proprietati imobiliare competitive (oferta) si putem intelege avantajele/dezavantajele comparative pe care, proprietatea subiect, le-o prezinta potentialilor cumparatori (cererea).

Pentru a evidentia conformarile pietei pentru o anumita utilizare a unei proprietati imobiliare, trebuie identificata relatia dintre cererea (solvabila și probabila) si oferta concurentiala de pe piata analizata – curenta si viitoare. Această relatie arata gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizeaza piata curenta si conditiile ce ar caracteriza piata după o perioada de prognoza. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Tinand cont de informatiile existente in piata la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa ca, in ce priveste *vanzarea* nu exista piata. Exista insa piata pentru spatii comerciale la inchiriere.

4.6. PREVIZIUNEA ABSORBTIEI PROPRIETATII SUBIECT IN PIATA

Asa cum am aratat in capitolele precedente, nu exista cerere pentru spatii comerciale la vanzare dar exista pentru inchiriere spatii comerciale amplasate in aria de piata subiect a jud.Botosani, atat amplasamentul, vecinatatile dar si utilitatile zonei fiind destul de atractive.

Pe piata proprietatilor similare celei evaluate, fiind influentata de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum

indelungat, deci functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, in stagnare.

Proprietatea comerciala va fi inchiriata cel mai probabil cu plata cash.

Din discutiile cu agentiile imobiliare si cu personalul primariei, am ajuns la concluzia ca proprietatea subiect poate fi inchiriata dupa o expunere la piata de cca. 6 - 9 luni.

Gradul de inchiriere curent a proprietății imobiliare evaluate este scazut. Probabilitatea menținerii acestuia în viitor este ridicata.

4.7. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Conform analizei mai sus prezentate am constatat ca exista cerere si oferta mica pentru proprietati comerciale similare la vanzare dar exista pentru inchiriere spatii comerciale. Chiriile in aria de piata subiect pentru spatii comerciale sunt intre 2,2 si 5 Euro/mp/luna. La limita inferioara se afla spatiile situate in localitati slab dezvoltate iar la limita superioara se afla spatiile situate in orase, renovate si cu finisaje superioare.

Din discutiile telefonice cu vanzatorii, am dedus ca marja de negociere este cuprinsa intre 2 si 5% la spatiile cu suprafete de pana in 50 mp si intre 5 si 10% la spatiile de peste 50 mp.

In baza analizei de piata prezentate mai sus, am constatat ca exista cerere si oferta pentru inchiriere spatii comerciale in aria de piata subiect si ca preturile au fost in stagnare sau o crestere usoara in ultimii doi ani.

Activitatea curenta si tendințele pietei relevante:

- exista cerere mica pentru cladiri comerciale similare la vanzare dar exista cerere buna pentru inchiriere spatii comerciale in aria de piata subiect;
- nu am identificat oferte si tranzactii recente in zona pentru proprietati comerciale similare;
- in zona nu se practica inchirierea terenurilor.

Putem spune ca la data evaluarii exista piata pentru proprietati comerciale in aria de piata subiect in special pentru inchiriere si mai putin pentru vanzare in aria de piata subiect a jud.Botosani, piata chiriilor spatiilor comerciale fiind o piata in echilibru relativ.

TIVLICA GHEORGHE IULIAN

Cap. 5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

5.1. ASPECTE GENERALE

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, para.140.1 – 140.2 cea mai buna utilizare (CMBU) este definita astfel: " Cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului."

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (para.37): "Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare daca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valorea subiectului evaluarii."

CMBU a unei proprietati imobiliare tip spatiu comercial nu este determinata printr-o analiza subiectiva de catre proprietar sau de catre oricare alta parte interesata de proprietatea imobiliara, ci necesita o analiza specifica realizata de catre un evaluator.

In plus fata de cele patru teste ale analizei CMBU, definitia termenului include in mod implicit ideea ca analiza CMBU este privita din doua perspective:

1. utilizarea unei proprietati in ipoteza ca terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricaror amenajari;

2. utilizarea care ar trebui data unei proprietati construite (prin transformarea amenajarilor existente, de exemplu, prin lucrari de renovare, conversie sau modificare).

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru teste:

a) permisibilitatea legala;
b) posibilitatea fizica;
c) fezabilitate financiara;
d) productivitatea maxima.

5.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau ca poate deveni liber prin demolarea constructiilor aferente.

In realizarea analizei celei mai bune utilizari a terenului liber, evaluatorul identifica mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale terenului evaluat, utilizari care trebuie justificate adecvat. Acestea sunt analizate apoi in cadrul celor patru teste: de permisibilitate legala, de posibilitatea fizica, de fezabilitate financiara si de valoare maxima.

Conform PUG a comunei Hlipiceni zona analizată este o zona de spatii comerciale, Institutii Publice si Servicii, langa zona rezidentiala cu locuinte de mica inaltime P si P+1E, iar din analiza zonei si tinand cont de amplasament, pentru teren, cea mai buna utilizare o reprezinta utilizarea comerciala.

Aceasta utilizare este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si care ar conduce la o valoare maxima a terenului si, reprezinta cea mai buna utilizare pentru terenul liber.

5.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CONSTRUITĂ

Pentru proprietatea analizată, trebuie facuta o analiză a utilizarilor astfel încât acea utilizare care este maxim productivă reprezintă cea mai buna utilizare a construcției existente.

Utilizarea ca spatiu comercial reprezintă CMBU, din analiza CMBU la teren liber.

O alta utilizarea a proprietatii construite este putin probabila.

Evaluarea proprietății analizate se va face în ipoteza celei mai bune utilizări determinata pentru terenul liber.

5.4. CONCLUZII ALE ANALIZEI CMBU

Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele:

- cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare evaluate este de spatiu comercial;
- utilizarea se poate mentine pe termen lung;
- chiriasul cel mai probabil este o persoana juridica cu activitate economica.

CMBU este coerentă cu analiza de piață și se sprijina pe datele prezentate acolo. Astfel, utilizarea comerciala este cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii imobiliare subiect al evaluării.

TIVUCA GHEORGHE IULIAN

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETATII

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, Editia 2022, pentru determinarea valorii de piață, există trei abordări, fiecare dintre include metode de aplicare diferite si detaliate, astfel:

✓ *Abordarea prin piață* – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

Pe piața specifică nu au fost găsite oferte de vanzare de proprietati comerciale similare iar abordarea nu va fi utilizata.

✓ *Abordarea prin venit* – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acele active.

Pe piața specifică au fost găsite oferte de inchiriere de proprietati comerciale in zone rurale ale jud.Botosani iar abordarea va fi utilizata.

✓ *Abordarea prin cost* - oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Deoarece scopul evaluarii este inchirierea aceasta abordare nu va fi utilizata.

6.1. EVALUAREA TERENULUI

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele:

- ***comparația directa*** – este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile. In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare, in scopul estimarii valorii terenului subiect.

- ***extracția*** – este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

- ***alocarea*** – se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei, ambele afirmand ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

- ***metoda reziduală*** – poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta metoda se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei, care se refera la echilibrul dintre cei patru

TIVLICA GHEORGHE IULIAN

factori de productie (pamantul, capitalul, munca si coordonarea antreprenoriala), adica teren, capital, forta de munca si management.

- ***capitalizarea rentei funciare*** – renta funciara poate fi capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata pentru a estima valoarea de piata a terenului. Renta funciara este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu conditiile de inchiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului terenului si dreptului de folosinta. Ratele de capitalizare obtinute de pe piata sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare in valoarea de piata a terenului.

- ***analiza parcelării şi dezvoltării*** – este utilizata pentru evaluarea terenurilor libere, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat. Terenul respectiv trebuie sa sustina cea mai buna utilizare pentru o dezvoltare imediata la data evaluarii sau sa aiba cerere pe piata pe un interval de timp relativ scurt dupa lansarea ofertei pentru a putea sustine o parcelare si o dezvoltare fezabila din punct de vedere financiar.

Deoarece scopul evaluarii este inchirierea evaluarea terenului nu este necesara, fiind dat in folosinta gratuit pe durata constractului de inchiriere.

6.2. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare ori sunt contractate. Astfel, premisa principala a tehnicilor inscrise in abordarea prin piata este aceea ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatii imobiliare comparabile.

Pe piaţa specifică nu au fost găsite oferte de vanzare de proprietati comerciale similare iar abordarea nu va fi utilizata.

6.3. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective (adica venituri banesti obtinute pe perioda de detinere) plus valoarea de revanzare a proprietatii la finele perioadei de detinere, adica valoarea terminala sau de reversiune.

Proprietăţile imobiliare generatoare de venit sunt în mod obişnuit cumpărate ca o investiţie şi, din punctul de vedere al investitorului, mărimea câştigului reprezintă elementul critic care afectează valoarea proprietăţii, daca riscul ramane constant. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară generatoare de venit plateste, de fapt, pretul curent pentru dreptul de a primi un flux de venituri in viitor.

Deoarece valoarea este creată de speranţa obţinerii unor câştiguri în viitor si definită ca valoarea prezentă a tuturor drepturilor asupra acestor beneficii viitoare, principiul anticiparii este fundamental in abordarea prin venit.

TIVLICA GHEORGHE IULIAN

Acest lucru implică atât previzionarea veniturilor viitoare anticipate cât și selectarea unei rate de capitalizare care să reflecte implicit anticiparea tendinței de schimbare în venituri de-a lungul timpului.

Profitul net anual reproductibil poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa-numita capacitate beneficiară (CB), definită prin veniturile nete pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung).

Cele doua metode de evaluare a unei proprietati imobiliare in cadrul abordarii prin venit sunt:

- **Capitalizarea directa**, prin care un venit reprezentativ dintr-o singura perioada (de obicei anuala) se imparte la o rata care include toate riscurile sau la o rata de capitalizare totala sau se inmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicatie asupra valorii. Capitalizarea directa necesita estimarea fluxului de numerar dintr-un singur an, la care se aplica o rata totala de capitalizare pentru a estima valoarea proprietatii subiect. Aceasta metoda se bazeaza pe vanzarile proprietatilor imobiliare similare din perspectiva caracteristicilor venitului si asteptarilor viitoare ale proprietatii imobiliare subiect. Capitalizarea directa nu necesita previziuni explicite ale evolutiei venitului anual utilizat, deoarece cresterea sperata a acestuia este reflectata in rata de capitalizare estimata in mod uzual in baza informatiilor de piata rezultate din vanzarile comparabile.
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**, care ia in considerare fluxurile viitoare de numerar, impreuna cu valoarea terminala (din revanzare), ce sunt apoi convertite in valoarea proprietatii prin actualizarea lor cu o rata de actualizare.

Ambele metode utilizeaza date de piata si trebuie sa reflecte optica unui investitor tipic asupra valorii de piata.

Deorece exista informatii de piata despre tranzactii sau oferte de inchiriere si vanzare de proprietati imobiliare comparabile pentru a putea estima un venit stabilizat unui singur an am utilizat **capitalizarea directa**.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare subiect prin capitalizarea veniturilor obtinute din chirie este urmatorul:

- se estimeaza o chirie lunara (Ch) obtenabila din inchirierea proprietatii analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de piață. Estimarea acestei chirii se face in functie de comparabilele gasite pe piata imobiliara din jud. Botosani. Pentru a putea fi identificata o chirie obtenabila pentru proprietatea analizata, s-au realizat prospectiuni pe piata imobiliara specifica din jud. Botosani, identificandu-se patru oferte comparabile, prezentate in Anexa 1 si pe scurt in tabelul de mai jos:

Elemente de comparatie	subiect	Comp A	1.8522	1.9999	2.268
Tarif inchiriere (EURO/mp)		3.00	3.00	2.20	3.60
Pret corectat (E)		2.70	2.70	1.98	3.24
Dimensiuni (Arie utila)	163.97	85	130	180	165
Localizare	sat Hlipiceni	Sat si com.Stauceni	Sat si com.Avrameni	Radauti Prut	Vorniceni
Arhitectura si Finisaj	medii	medii	medii la superioare	medii	medii la superioare
alte elemente	sala depozitare	nu	nu	nu	nu

Dupa cum se observa, ofertele de inchiriere pentru spatii comerciale aflate in zone rurale a jud.Botosani variaza intre **2,2 si 3,6 EURO/mp/luna**.

Din analiza pietei specifice s-a observat ca tarifele de inchiriere a spatiilor comerciale functionale din zona median-centrala a localitatilor rurale din jud.Botosani sunt influentate de suprafata si localizare. In cazul de fata, date fiind natura si relevanta informatiilor de piata culese, s-a recurs la tehnica cantitativa, analiza pe perechi de date si analiza pe grupe de date.

Am estimat chiria de piata prin comparatii directe, utilizand comparabilele A, B, C si D, care sunt cele mai apropiate de subiect.

Pentru toate comparabilele evaluatorul a luat in considerare o marja de negociere de 10%, rezultata din piata specifica si din discutiile telefonice avute cu proprietarii sau agentii imobiliari.

Chiria de piata a fost estimata in anexa de mai sus, unde s-au facut urmatoarele ajustari:

*- Ajustarea pentru elementul **suprafata utila***

Am ajustat comparabilele A cu -5%, B cu -2%, C cu 1% deoarece suprafetele mai mari se inchiriaza mai greu la piata (pt. fiecare in plus sau in minus 50 mp se ajusteaza cu 3%).

*- Ajustarea pentru elementul **localizare:***

Am ajustat comparabila A cu -20% deoarece este amplasata in apropiere de mun. Botosani, zona superioara fata de subiect;

*- Ajustarea pentru elementul **finisaje:***

Am ajustat comparabilele B si D cu -30% deoarece au finisaje superioare fata de subiect care are finisaje medii.

Ajustarea pentru finisaje s-a facut utilizand analiza pe perechi de date intre proprietatea B (un spatiu cu finisaje superioare) si comparabila C (un spatiu cu finisaje medii), ambele spatii fiind in rest similare astfel:

2,6 E/mp (chiria comp. B) – 2 E/mp (chiria comp. C)/2 E/mp = 0,3 sau 30%

*- Ajustarea pentru elementul **alte elemente:***

Am ajustat toate comparabilele cu -10% deoarece subiectul are in componenta o sala de depozitare cu intrare separata prin spate, iar spatiile pentru depozitare se inchiriaza la cca 1 E/mp: 29,1 mp x 1 E/mp = 29 E.

TIVUCA GHEORGHE IULIAN

Elementul de COMPARAȚIE	Imobilul de evaluat	Spatiu comercial Comp A	Spatiu comercial Comp B	Spatiu comercial Comp C	Spatiu comercial Comp D
Amplasare	sat Hlipiceni	Sat si com.Stauceni	Sat si com.Avrameni	Radauti Prut	Vorniceni
Tarif inchiriere (EURO/mp)		3.00	3.00	2.20	3.60
Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoare corectie %		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare corectie E/mp		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret corectat (E)		2.70 €	2.70 €	1.98 €	3.24 €
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral	integral
Corecție pentru Drepturi de proprietate		0	0	0	0
Preț corectat (E)		2.7	2.7	2.0	3.2
Condiții ale pieței (data vânzării)	curente	curente	curente	curente	curente
Corecție pentru condiții ale pieței		0%	0%	0%	0%
Preț corectat (Euro/mp)		2.7	2.7	2.0	3.2
Dimensiuni (Arie utila)	163.97	85	130	180	165
Diferență dimensiuni		mai mici	mai mici	mai mari	similare
Corecție pentru dimensiuni auxiliare		-5%	-2%	1%	0%
Preț corectat (E)		2.6	2.6	2.0	3.2
Localizare	sat Hlipiceni	Sat si com.Stauceni	Sat si com.Avrameni	Radauti Prut	Vorniceni
Corectie %		-20%	0%	0%	0%
Corecție pentru localizare		-0.5	0.0	0.0	0.0
Preț corectat (E)		2.1	2.6	2.0	3.2
Arhitectură și Finisaj	medii	medii	medii la superioare	medii	medii la superioare
Corectie %		0%	-30%	0%	-30%
Corecție pentru arhitectură și finisaj		0 €	-1 €	0 €	-1 €
Preț corectat (E)		2.1	1.9	2.0	2.3
Caracteristici economice		similare	similare	similare	similare
Corecție pentru structura		0%	0%	0%	0%
Preț corectat (E)		2.1 €	1.9 €	2.0 €	2.3 €
Utilizare	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial
Corecție pentru Utilizare		0%	0%	0%	0%
Preț corectat (E)		2.1	1.9	2.0	2.3
Utilitati	E, A, Cp	similare	similare	similare	similare
Corectie %		0%	0%	0%	0%
Corecție pentru dotari supl		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț corectat (E)		2.1	1.9	2.0	2.3
alte elemente	sala depozitare	nu	nu	nu	nu
Corecție	separata inclusa	-10%	-10%	-10%	-10%
Preț corectat (Euro)	in suprafata	1.8	1.7	1.8	2.0
Corecție totală netă (absolut)		-1 €	-1 €	0 €	-1 €
Corecție totală netă (%=procentual)		-25.4%	-33.0%	-8.6%	-32.6%
Corecție totală brută(absolut)		1 €	1 €	0 €	1 €
Corecție totală brută (%=procentual)		25.43%	33.79%	9.55%	32.56%
Se alege imobilul cu cea mai mică corecție brută, valoarea corectată fiind:	1.8 €	/mp			

Analizand cele 4 comparabile selectate, estimam o chirie de piata de **1,8 EURO/mp/luna** (chiria comparabilei C).

Chiria de piata estimata de evaluator pentru spatiul comercial este:

Chiria de piata = 163,97 mp (din masuratori) x 1,8 Euro/mp/luna = 295 Euro/luna = 1.450 Lei/luna

TIVLICA GHEORGHE IULIAN

6.4. ABORDAREA PRIN COST

Pentru a ajunge la valoarea de piata estimată in **abordarea prin cost**, se parcurg următoarele etape:

- Estimarea valorii de piata a terenului;
- Estimarea costului total de construire, utilizand costul de reconstruire sau costul de înlocuire a construcţiilor la data evaluării;
- Estimarea deprecierii construcţiilor;
- Scăderea deprecierii cumulate din costul total de construire pentru a obţine costul net al constructiilor;
- Adaugarea profitului dezvoltatorului;
- Adăugarea valorii terenului pentru a obţine valoarea totală a proprietăţii imobiliare.

Fundamental pentru metoda costului este principiul substituţiei, care arată că nici un cumpărător prudent nu va plăti pentru o proprietate imobiliară decât costul necesar pentru a obţine imediat un teren şi a construi o clădire, cu o utilitate şi atractivitate similara.

Relatia de calcul este urmatoarea:

$Vp = Vp_{teren}$ + (CI - Uzura Fizica – Deprecierea functionala - Deprecierea economica)

Deoarece scopul evaluarii este inchirierea aceasta abordare nu va fi utilizata.

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

In urma aplicarii abordarii prezentate anterior a fost obtinuta urmatoarea chirie de piata:

Chiria de piata = 295 Euro/luna = 1.450 Lei/luna

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Selectarea chiriei de piata se face in functie de urmatoarele criterii:

Criteriu	Abordarea prin venit
Credibilitate	Foarte buna
Relevanta	Foarte buna
Adecvarea informatiilor si ipotezelor	Buna

Cantitatea si calitatea informatiilor folosite in abordarea prin venit este foarte buna, intrucat am identificat mai multe oferte de inchiriere cu spatii comerciale in aria de piata subiect la data evaluarii.

Tinand cont de scopul prezentului raport de evaluare, de criteriile prezentate mai sus, in opinia evaluatorului, chiria de piata a proprietatii subiect este cea obtinuta in abordarea prin venit:

Chiria de piata = 295 Euro/luna = 1.450 Lei/luna

Evaluator:

S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L.

Evaluator autorizat:

ing. TIVLICA GH. IULIAN
Membru Titular ANEVAR - E.P.I; E.B.M

Cap. 8. ANEXE

ANEXA 1 – COMPARABILE INCHIRIERI

A. 3 E/mp/luna

Stăuceni (BT)
224 zile pe piata | 26/09/2022

DETALII ACTIVITATE CONTACT

300 € GRAFIC
Pret initial

Descriere

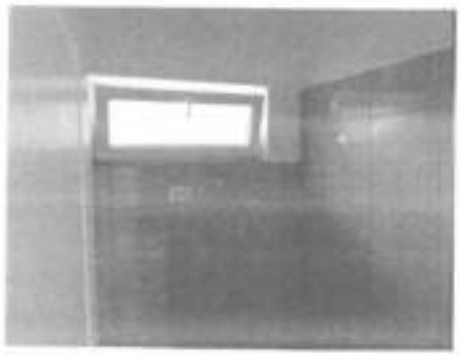
Inchiriere spatiu Stauceni jud. Botosani
100 mp, curent trifazic, pretabil comert, atelier, birou etc.Relatii la tel

+40744556590

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriere-spatiu-stauceni-jud-botosani/gg888g97e8i3740g2fgf49eg14543eh9.html

TIVLICA GHEORGHE IULIAN

B. 3 E/mp/luna



Vând - Închiriez spațiu comercial.

400 €

Descriere

https://www.olx.ro/oferta/vand-inchiriez-spatiu-comercial-IDeoshT.html#39fc28092d

C. 2,2 E/mp/luna

Conform discuției telefonice spațiul are Ac = 218 mp și Au = 180 mp, finisaje medii
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/vand-inchiriez-spatiu-comercial-218-mp-in-ORASUL-radauti-prut/3h4h9e3fid2074h8103f901i5e684507.html

D. 3,6 E/mp/luna

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-comercial-165mp/1feg1f72eg7d7fgg1f246279707d405d.html

E. 4,6 E/mp/luna

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial/59f09dih3i647d76efi07887eghe4947.html

TIVLICA GHEORGHE IULIAN

F.

Casa/ Spatiu comercial

74 000 lei

Descriere

https://www.olx.ro/d/oferta/casa-spatiu-comercial-IDcYXJX.html#2ae4486418

TIVLICA
GHEORGHE IULIAN

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 56/24.07.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani

1.OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spațiul în suprafață de 163,97 mp situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" propus pentru închiriere prin licitație publică cu depunerea ofertei în plic închis, face parte din proprietatea privată a comunei Hlipiceni (poziția 67 din inventarul domeniului privat) și este identificat după cum urmează:

- este amplasat pe terenul din PC 836 intravilan sat Hlipiceni - CF 50139, are o suprafață totală de 163,97 mp și este compus din trei încăperi și baie iar separat un spațiu de depozitare cu acces separat prin spatele clădirii.

2. MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Închirierea spațiului susmenționat este indicată de următoarele motive: de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

2.1.Motivația pentru componenta legislativă:

- prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, potrivit cărora, Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local să fie date în administrare, concesionate ori închiriate.
- prevederile art. 129 alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, potrivit cărora, consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea nunurilor proprietate privată a comunei, în condițiile legii.

2.2.Motivația pentru componenta financiară:

Există avantaje ale închirierii:

- Chiriașul va acoperi în întregime costurile pentru întreținerea și exploatarea imobilului închiriat;
- Chiriașul va achita o chirie lunară proprietarului – comuna Hlipiceni – stabilită prin contractul de închiriere;
- Primăria Hlipiceni trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).

2.3.Motivația pentru componenta de mediu:

Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

-luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării, cu efecte asupra sănătății populației;

-utilizarea durabilă a resurselor;

-gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor cerute de reglementările legale în vigoare.

3.DURATA ÎNCHIRIERII

Închirierea spațiului menționat la pct. 1 se face pentru o perioadă de 8 (opt) ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, pentru o perioadă de 4 (patru) ani, cu acordul părților.

4.ELEMENTE DE PREȚ

Chiriașul va plăti autorității administrației publice locale o chirie lunară, nivelul fiind în funcție de suma adjudecată. Conform evaluatorului, prețul de pornire a licitației este de 1.450 lei/lună.

5.MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Închirierea se va face prin licitație publică, cu depunerea ofertelor în plic închis, iar criteriul de atribuire este chiria cea mai mare oferită, evaluată în lei/lună de închiriere.

Primar, Luchian Gheorghe-Marian	Șef birou, Hanciuc Elena-Ancuța	Întocmit referent, Balan Andrei

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 56/24.07.2023

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani

CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Obiectul închirierii îl constituie un spațiu în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani.

Clădirea "fost Magazin Universal" este înscrisă în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Hlipiceni la poziția 67 și este situată pe terenul proprietate privată a Comunei Hlipiceni, în PC 836 intravilan sat Hlipiceni - CF 50139.

2.Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Spațiul în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, va fi închiriat cu destinația de **"desfășurare activități comerciale sau de producție, cu excepția comercializării de băuturi alcoolice și a activităților de jocuri de noroc".**

3.Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către locator privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul închirierii

Exploatarea închirierii se va face potrivit prevederilor prezentei documentații și ale legislației în vigoare. Prin încheierea contractului de închiriere se va urmări valorificarea superioară a potențialului clădirii și obținerea de venituri la bugetul local.

Impozitarea spațiului și a terenului aferent situat sub clădire se va face conform reglementărilor Codului fiscal și a HCL de aprobare a impozitelor și taxelor anuale.

Ofertantul declarat câștigător are obligația de a începe activitatea în maxim _____ luni de la încheierea contractului de închiriere.

Adjudecătorul licitației va respecta destinația închirierii, va putea utiliza spațiul care face obiectul licitației strict pentru **"desfășurare activități comerciale sau de producție, cu excepția comercializării de băuturi alcoolice și a activităților de jocuri de noroc".**

Locatarul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului, pe toată durata închirierii.

Locatarul este obligat să înștiințeze proprietarul și să solicite acordul acestuia, în timp util, despre orice intervenție asupra imobilului.

Toate cheltuielile aferente obținerii unor avize sau autorizații pentru exploatarea spațiului închiriat, pentru eventualele intervenții asupra clădirii (aprobate în prealabil de proprietar) și pentru exploatarea ulterioară spațiului, vor fi suportate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea acestora din cuantumul chiriei.

CAPITOLUL II. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

1.Regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea închirierii:

-Bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la încetarea contractului de închiriere. Este bun de retur bunul care a făcut obiectul închirierii, respectiv spațiul menționat la pct. 1.

-Bunurile proprii care la încetarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparţinut locatarului şi au fost realizate de către acesta pe durata închirierii.

2.Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare:

Locatarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195/2005 privind protecţia mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006.

Toate obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere cad în sarcina locatarului. Nerespectarea acestora atrage după sine sancţionarea şi/sau aplicarea de către factorii interesaţi de amenzi contravenţionale.

3.Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă:

Pe durata contractului de închiriere, locatarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate şi permanenţă spaţiul închiriat.

4.Interdicţia subînchirierii bunului închiriat/posibilitatea subînchirierii, după caz:

Locatarul are obligaţia să nu subînchirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul închirierii.

5.Condiţiile în care locatarul poate subînchiria bunul închiriat pe durata contractului:

Locatarul are obligaţia să nu subînchirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul închirierii.

6.Durata închirierii:

6.1.Durata închirierii se va face pe o perioadă de 8 (opt) ani, **cu** posibilitate de prelungire în condiţiile legii, pentru o perioadă de 4 (patru) ani, cu acordul părţilor.

7.Chiria minimă şi modul de calcul al acesteia:

7.1.Potrivit raportului de evaluare întocmit de expertul autorizat Ţivlică Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL, **preţul minim de pornire a licitaţiei este de 1.450 lei/lună.**

7.2.Conform H.C.L. nr. 56/24.07.2023, preţul minim de pornire a licitaţiei este de **1.450 lei/lună.**

8.Natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de locator, alte costuri:

8.1.Pentru buna executare a contractului de închiriere, locatarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanţia de bună execuţie a contractului. Cuantumul garanţiei de bună execuţie va fi egal cu valoarea a două chirii lunare datorate.

8.2.Garanţia de participare la licitaţie este de 50 lei.

8.3.Taxa de participare la licitaţie este de 50 lei.

8.4.Valoarea caietului de sarcini este de 50 lei.

9.Condiţii speciale impuse de natura bunului ce face obiectul închirierii:

Orice investiţie sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost închiriat spaţiul, se va realiza numai cu acordul proprietarului şi în baza unei autorizaţii, însoţită de toate avizele şi studiile cerute de lege.

9.1.Protejarea secretului de stat:

Nu este cazul

9.2.Materiale cu regim special:

Nu este cazul

9.3.Condiţii de siguranţă în exploatare:

Desfăşurarea activităţii specifice pentru administrarea bunurilor închiriate trebuie să asigure:

-funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a spațiului:

-protejarea domeniului public/privat și punerea în valoare a acestuia;

-protecția muncii, sănătății și igienei, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

9.4.Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz:

Nu este cazul.

9.5.Protecția mediului:

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare, pe parcursul derulării contractului de închiriere, cad în sarcina locatarului.

Locatarul poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului.

9.6.Protecția muncii:

Pentru protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare, care se va realiza exclusiv prin grija locatarului, cu respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția muncii.

9.7.Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte:

Pentru spațiul închiriat nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

CAP.III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

1. Reguli privind oferta

1.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

1.2. Ofertele se redactează în limba română.

1.3. Ofertele se depun la sediul proprietarului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de locator, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

1.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor locatorului;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

1.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

1.6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar și trebuie să fie semnată de către ofertant.

1.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

1.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

1.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

1.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

1.11. Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

CAP.IV.CRITERIUL DE ATRIBUIRE UTILIZAT. CADRUL LEGAL AL ÎNCHIRIERII

1. Criteriul de atribuire este cel mai mare nivel al chiriei, oferit și evaluat în lei/an.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferte în plic închis și adjudecare la cea mai mare valoare oferită.

În situația în care există oferte egale cu cea mai mare valoare a chiriei, ofertanții respectivi vor avea posibilitatea, o singură dată, să refacă oferta, fără a coborî sub nivelul chiriei oferit inițial.

2. **Cadrul legal al închirierii**:

-prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

-prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;

-dispozițiile cuprinse în Regulamentul privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hlipiceni, aprobat prin H.C.L. nr. 30/28.05.2021.

CAP.V. MODIFICAREA CONTRACTULUI

1.Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a locatarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

2.Dreptul de închiriere nu se transmite în caz de succesiune.

CAP.VI. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

1. Încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere de bunuri proprietate privată;

b în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În cazul imposibilității obiective a locatarului de a exploata investiția, prin renunțare, acesta va trebui să îl notifice pe locator în termen de maxim 30 de zile de imposibilitatea exploatării;

f) plata chiriei se va face lunar, la casieria Primăriei sau în contul nr_____, deschis la Trezoreria municipiului Botoșani; neplata la termen atrage penalități de întârziere de 0.1%/zi, iar la **neplata a trei rate (tranșe) contractul se reziliază de drept, fără nici o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței de judecată și fără plata unor despăgubiri din partea locatorului;**

g) în cazul nerespectării condițiilor impuse în caietul de sarcini, precum și în contractul de închiriere, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței de judecată, iar spațiul trebuie eliberat de către locatar;

h) în toate cazurile de reziliere, spațiul închiriat va fi eliberat de locatar pe cheltuiala sa.

2. La încetarea contractului de închiriere, locatarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

CAP.VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. LOCATORUL

1. Locatorul are următoarele obligații:

-să predea locatarului bunul închiriat pe baza unui proces verbal de predare-primire, prin responsabilul de achiziții publice din cadrul Primăriei; predarea bunului închiriat se va face după semnarea contractului de închiriere;

-are obligația de a nu tulbura pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

-este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

2. Locatorul are următoarele drepturi:

-să verifice în perioada derulării contractului de închiriere, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către locatar; verificarea se face numai cu notificarea prealabilă a locatarului și în condițiile stabilite în contractul de închiriere;

-să primească chiria cuvenită, la termenele stabilite în contractul de închiriere.

B. LOCATARUL

1. Locatarul are următoarele drepturi:

-în baza contractului de închiriere, locatarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator;

-are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv productele bunurilor ce fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de închiriere.

2. Locatarul are următoarele obligații:

-să respecte scopul pentru care s-a realizat închirierea spațiului, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de închiriere și în acord cu prevederile legale specifice bunului închiriat, cu interzicerea schimbării destinației pentru care a fost închiriat;

-să obțină pe cheltuiala proprie toate autorizațiile, acordurile și avizele prevăzute de legislația în vigoare, privind amenajarea și exploatarea ulterioară a spațiului închiriat;

-are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanele angajate în exploatarea închirierii;

-să nu blocheze drumurile existente în preajma spațiului închiriat;

-să achite chiria la termenele stabilite prin contract;

-să plătească impozitul pe clădiri, potrivit Codului fiscal și HCL de stabilire a impozitelor și taxelor anuale;

-să nu subînchirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul închirierii;

-să restituie locatorului bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere.

CAP.VIII. DISPOZIȚII FINALE

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

2.Prin contractul de închiriere se pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

3.Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și achitarea documentației de licitație.

4.Nu vor putea participa la licitație persoanele fizice și juridice, indiferent de forma de organizare, care au contracte de închiriere sau concesiune reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, respectiv neplata chiriei sau a redevenței.

Primar,	**Șef birou,**	**Referent,**
Luchian Gheorghe-Marian	Hanciuc Elena-Ancuța	Balan Andrei

ROMANIA
Comuna HLIPICENI
JUDEȚUL BOTOȘANI

Anexa nr. 4 la H.C.L. nr. 56/24.07.2023

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE - CADRU

I.PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. U.A.T. - COMUNA HLIPICENI cu sediul în localitatea Hlipiceni, str. Principală. nr. 145, comuna Hlipiceni, județul Botoșani, **C.U.I. 3373365**, tel/fax 0231574150, reprezentată prin primar – ing. LUCHIAN GHEORGHE MARIAN,

în calitate de **locator,**

Și

1.2. _____ **– CNP**_____, domiciliat in _____, str._____, nr. _____, judetul _____, care se legitimeaza cu C.I. seria _____ nr. _____, eliberat de _____ la data de _____,

_____ **– CUI/CIF** _____, cu sediul in _____, str._____, nr. _____, judetul _____, reprezentată prin _____, CNP _____, în calitate de _____, care se legitimeaza cu C.I. seria _____ nr. _____, eliberat de _____ la data de _____,

în calitate de **locatar**;

In baza:

- Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hlipiceni, aprobat prin H.C.L. nr. 30/28.05.2021;
- Hotărârii Consiliului local Hlipiceni nr. ____ din data de _____.07.2023 privind închirierea **prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani**

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din PC 836 intravilan sat Hlipiceni (CF 50139), bun care aparține domeniului privat al comunei Hlipiceni, județul Botoșani, în scopul **"desfășurării de activități comerciale sau de producție, cu excepția comercializării de băuturi alcoolice și a activităților de jocuri de noroc".**

2.2. Predarea-primirea obiectului închirierii este consemnată în procesul verbal, anexă la prezentul contract.

III.TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Durata închirierii este de 8 (opt) ani, începând cu data de semnării contractului de închiriere, până la data de _____.

3.2. Contractul de închiriere **poate fi prelungit** în condițiile legii, cu acordul părților, pentru o perioadă de maxim 4 (patru) ani.

IV.CHIRIA

4.1. Prețul închirierii este o chirie valorică de _____**lei/lună,** și se va plăti impozitul aferent clădirii și cotei părți din terenul aferent clădirii, conform Codului fiscal și H.C.L. de aprobare a impozitelor și taxelor anuale.

4.2. Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Primăriei Hlipiceni, sau prin ordin de plată în contul locatorului, deschis la Trezoreria municipiului Botoșani.

4.3. Neplata la termen atrage penalități de întârziere de 0,1%/zi, iar la neplata a trei rate (tranșe) contractul se reziliază unilateral de către locatar (U.A.T. - Comuna Hlipiceni).

4.4. Chiria se va actualiza la începutul fiecărui an, cu indicele de inflație.

4.5. (1)Pentru buna executare a contractului de închiriere, locatarul/chiriașul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

(2)Cuantumul garanției de bună execuție va fi egal cu valoarea a două chirii lunare datorate, respectiv _____lei.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

5.1. Drepturile locatarului:

- are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa bunurile închiriate.
- are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract.

5.2. Drepturile locatorului:

- are dreptul să inspecteze bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.
- verificarea se va face numai cu notificarea prealabilă a locatarului.
- locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Obligațiile locatarului:

- este obligat să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract;
- este obligat să asigure exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii și să facă lucrări de întreținere anuale, atât la spațiul închiriat cât și în jurul clădirii în care este situat spațiul, astfel încât acestea să corespundă din punct de vedere funcțional scopului pentru care a fost licitat;
- este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul închirierii;
- nu poate subînchiria bunurile închiriate;
- este obligat să plătească chiria și impozitul pe clădiri și teren, la termenele stabilite în contract;
- este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată a comunei Hlipiceni;
- este obligat să obțină toate avizele și autorizațiile necesare funcționării bunului închiriat, în condiții legale;

- se obligă să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit în cazul în care se ivesc situaţii ca urmare a planului urbanistic şi de sistematizare ce impun eliberarea spaţiului respectiv;

- la încetarea contractului de închiriere, este obligat să restituie bunurile în deplină proprietate în mod gratuit şi liber de orice sarcini.

6.2. Obligaţiile locatorului:

- este obligat să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de proces-verbal, în termen de cel mult _____ zile de la data semnării contractului de închiriere.

- este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract;

- nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere decât în cazurile prevăzute expres de lege sau de prezentul contract;

- este obligat să notifice locatarului apariţia oricăror împrejurări de natura să aducă atingere drepturilor locatarului.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

7.1. la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

7.2. în cazul în care interesul naţional sau local o impune prin denunţarea unilaterală de către locator;

7.3. în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar, prin rezilierea de către locator;

7.4. în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar;

7.5. la dispariţia dintr-o cauză de forţă majoră a bunului închiriat, sau în cazul imposibilităţii obiective a locatarului de al exploata, prin renunţare;

7.6. în caz de neplată a chiriei pe o perioadă mai mare de trei luni consecutive.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

8.1. Pentru nerespectarea obligaţiilor stabilite prin caietul de sarcini şi prin prezentul contract, părţile datorează penalităţi în limitele legale.

8.2. Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite prin plata penalităţilor.

IX.LITIGII

9.1. Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desfiinţarea lui, dacă nu se poate rezolva pe cale amiabila de reprezentanţii părţilor se va soluţiona prin Instanţele Judecătoreşti.

X.FORŢA MAJORĂ

10.1. Nici una dintre părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/şi de executarea în mod necorespunzător – total sau parţial – a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/şi executarea obligaţiei respective a fost cauzată de forţă majoră, aşa cum este definită de lege.

10.2. Partea care invoca forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de 24, ore producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.

10.3. Dacă în termen de 3 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părţile au dreptul să-şi notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XI.NOTIFICĂRILE INTRE PĂRŢI

INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

Licitație publică din data de _____2023,
în vederea închirierii spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani

H.C.L. nr. 56/26.07.2023

1. **Lista documentelor necesare pentru participarea la licitație, modul și locul de înregistrare al acestora:**

1.1.Documentele din plicul mare

- cerere de inscriere la licitatie (formular tip pus la dispozitie de primarie);
- declaratie legaturi membri comisie de licitatie (formular tip pus la dispozitie de primarie);
- dovada achitarii taxei de participare la licitatie si a garantiei;
- dovada intrarii in posesia caietului de sarcini;
- copie CI/BI pentru persoane fizice și reprezentant persoane juridice;
- copie CUI persoane juridice;
- certificat fiscal din care sa rezulte faptul ca oferantul nu are datorii la primărie;
- plicul mic care conține OFERTA.

1.2.Documentele din plicul mic:

- OFERTA.

2. **Cuantumul garanției și taxei de participare la licitație, precum și forma de depunere și condițiile de restituire a acestora**

Cuantumul garantiei în cuantum de 50 lei, taxa de participare la licitatie in cuantum de 50 lei si c/v caietului de sarcini în suma de 50 lei, vor fi achitate la casieria unitatii, pana la data de _____, orele _____.

Chitantele vor fi depuse la dosar, pana la data de _____, orele _____.

3. **Termenul limită de înscriere la licitație:**

- _____, orele _____ – Sediul Primariei comunei Hlipiceni

4. **Data, locul și ora desfășurării licitației:**

- _____, orele _____ – Sediul Primariei comunei Hlipiceni

5. **Alte date:**

Pentru desfasurarea procedurii licitatiei, este obligatorie participarea a cel putin doi ofertanti, pentru fiecare bun mobil in parte.

Daca la primul termen nu este indeplinita aceasta conditie, licitatia va fi repetata in termen de _____ zile _____.

Daca nici la al doilea termen nu avem cel putin doi ofertanti, concedentul va decide initierea procedurii de negociere directa, cu ofertantul prezent.

Primar,
LUCHIAN GHEORGHE MARIAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL HLIPICENI
-COMISIA PENTRU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ, PROBLEME JURIDICE, MUNCĂ ȘI PROTECȚIE SOCIALĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA
DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚENILOR, CULTE ȘI MINORITĂȚI-

AVIZUL NR. 34/20.07.2023

pentru proiectul de hotarare privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 521/03.07.2023 privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani, însoțit de referatul de aprobare al primarului înregistrat la nr. 522/03.07.2023;

În baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hlipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hlipiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) și art. 136 alin. (6), alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Comisia pentru administratie publica locala, probleme juridice, munca si protectie sociala, apararea ordinii publice, respecratea drepturilor si libertatilor cetatenilor, culte si minoritati din cadrul Consiliului local Hlipiceni, judetul Botosani, adoptă următorul

AVIZ:

Art.1. - Se avizează **FAVORABIL/NEFAVORABIL** proiectul de hotarare nr. 521/03.07.2023 privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani, ~~cu/fără~~ amendamente. – FĂRĂ FOCURI DE NOROC

Art.2. – Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezentul aviz.

Art.3. – Prezentul aviz se comunică de către secretarul comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al U.A.T.

PRESEDINTE,
IRIMIA GHEORGHE-VIOREL

SECRETAR,
CIOBANU MARINETA

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL HLIPICENI
JUDEȚUL BOTOȘANI
-COMISIA PENTRU ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATE, CULTURĂ, TINERET, ACTIVITĂȚI SPORTIVE ȘI DE AGREMENT, ACTIVITĂȚI ȘTIINȚIFICE-

AVIZUL NR. 38 /20.07.2023

pentru proiectul de hotarare privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 521/03.07.2023 privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani, însoțit de referatul de aprobare al primarului înregistrat la nr. 522/03.07.2023;

În baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hlipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hlipiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) și art. 136 alin. (6), alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Comisia pentru învățământ, sănătate, cultură, tineret, activități sportive și de agrement, activități științifice, din cadrul Consiliului local Hlipiceni, judetul Botosani, adoptă următorul

AVIZ:

Art.1. – **Se avizează FAVORABIL/NEFAVORABIL** proiectul de hotarare nr. 521/03.07.2023 privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani, **cu/fără** amendamente. – FĂRĂ JOCURI DE NOROC

Art.2. – Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezentul aviz.

Art.3. – Prezentul aviz se comunică de către secretarul comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al U.A.T.

PRESEDINTE,
AMIHĂIESEI CIPRIAN-ADRIAN

SECRETAR,
GONTINEAC GEORGE

CONSILIUL LOCAL HLIPICENI
JUDEȚUL BOTOȘANI
-COMISIA PENTRU PROGRAME DE DEZVOLTARE ECONOMICO-SOCIALĂ, BUGET-FINANȚE, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI, AGRICULTURĂ, GOSPODĂRIE COMUNALĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI COMERȚ-

AVIZUL NR. 39 /20.07.2023

pentru proiectul de hotarare privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 521/03.07.2023 privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani, însoțit de referatul de aprobare al primarului înregistrat la nr. 522/03.07.2023;

În baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hlipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hlipiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) și art. 136 alin. (6), alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Comisia pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, realizarea lucrărilor publice și comerț din cadrul Consiliului local Hlipiceni, judetul Botosani, adoptă următorul

AVIZ:

Art.1. - **Se avizează FAVORABIL/~~NEFAVORABIL~~** proiectul de hotarare nr. 521/03.07.2023 privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani, **cu/~~fără~~** amendamente. FARĂ JOCURI DE NOROC

Art.2. – Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezentul aviz.

Art.3. – Prezentul aviz se comunică de către secretarul comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al U.A.T.

PREȘEDINTE,
ROMANIUC ION

SECRETAR,
MOLIE COSTEL

ROMANIA
JUDETUL BOTOSANI
COMUNA HLIPICENI
NR. 561/17.07.2023

REFERATUL COMPARTIMENTULUI DE RESORT
pentru proiectul de hotarare privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani

Comisia de specialitate din cadrul Primăriei formată din: Hanciuc Elena-Ancuta – sef birou contabilitate, Balan Andrei – referent impozite și taxe locale și Lăpușnianu Gabriela – referent, întrunită în ședintă astăzi 17.07.2023, în conformitate cu prevederile art. 125 și art. 136 alin. (6), alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

A luat in dezbatere si a analizat proiectul de hotarare initiat de dl primar privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani, însoțit de referatul de aprobare al primarului înregistrat la nr. 522/03.07.2023;

În baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hlipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hlipiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;

Avizam favorabil proiectul de hotarare initiat de primarul comunei Hlipiceni, pe care il supunem spre aprobare in plenul sedintei ordinare a Consiliului Local Hlipiceni, judetul Botosani, din luna iulie 2023.

Șef birou,	Referent,	Referent,
HANCIUC ELENA-ANCUTA	**BALAN ANDREI**	**LĂPUȘNIANU GABRIELA**

ROMÂNIA
COMUNA HLIPICENI
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL HLIPICENI
NR. 522/03.07.2023

REFERAT DE APROBARE

pentru prezentarea și motivarea proiectului de hotărâre

privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) și (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, fiecare proiect de hotărâre înscris pe ordinea de zi a ședinței consiliului local este supus dezbaterii numai dacă este însoțit de referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de inițiatorul acestuia.

Proiectul de hotărâre a fost inițiat ca urmare a unor solicitări de închiriere a acestui spațiu, care figurează înscris în domeniul privat al comunei Hlipiceni.

Acest spațiu este disponibil în prezent. În vederea atragerii de fonduri la bugetul local și pentru ca acest spațiu să nu se degradeze în timp, nefiind folosit, propun consiliului local să aprobe închirierea acestora.

Propun ca închirierea să se facă prin licitație publică, cu depunerea ofertei în plic închis, în condițiile prevăzute în Regulamentul propriu privind procedura de închiriere, pe o perioadă de cinci ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii. Prețul închirierii propun să fie cel stabilit de evaluatorul autorizat, respectiv de 1.450 lei/lună.

Propun ca prețul caietului de sarcini să fie de 50 lei, garanția de participare de 50 lei, taxa de înscriere la licitație de 50 lei. Cuantumul garanției de bună execuție a contractului să fie egală cu două chirii lunare datorate.

Propun ca spațiul să fie închiriat cu destinația "desfășurare de activități comerciale sau de producție, cu excepția comercializării de băuturi alcoolice" pe o perioadă de opt ani, cu posibilitate de prelungire pentru încă 4 ani.

În baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hlipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hlipiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;

Consider că sunt întrunite condițiile legale pentru închirierea acestui spațiu și supun spre aprobarea consiliului local, proiectul de hotărâre în forma prezentată de mine.

Primar,
LUCHIAN GHEORGHE MARIAN

ROMANIA Comuna HLIPICENI Jud. BOTOSANI

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HLIPICENI
JUDEȚUL BOTOȘANI
717205 - com. Hlipiceni, jud. Botoșani • tel/fax: (0231) 574150
Web: www.hlipiceni.botosani.ro • E-mail: primaria.hlipiceni@yahoo.com

nr. 521/03.07.2023 PROIECT

HOTĂRÂRE

privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, județul Botoșani

Consiliul local al comunei Hlipiceni, județul Botoșani,

Având în vedere:

- referatul din partea șefului biroului financiar-contabil, înregistrat la nr. 520/03.07.2023;
- raportul de evaluare nr. 117/26.06.2023, întocmit de evaluatorul autorizat Țivlică Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL Botoșani, înregistrat la noi cu nr. 519/03.07.2023;
- proiectul de hotărâre din partea primarului înregistrat la nr. 521/03.07.2023, însoțit de referatul de aprobare înregistrat la nr. 522/03.07.2023;
- referatul compartimentului de resort din cadrul primăriei Hlipiceni;
- avizul favorabil din partea comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Hlipiceni;

În baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hlipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hlipiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală și art. 8 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Hotărăște:

Art.1. – (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică, organizată în condițiile legii, a **spațiului în suprafață de 163,97 mp situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal", pe terenul din PC 836 intravilan sat Hlipiceni** (CF 50139), bun care aparține domeniului privat al comunei Hlipiceni, județul Botoșani.

(2) Închirierea spațiului menționat la alin. (1) se face în scopul desfășurării de activități comerciale sau de producție, cu excepția comercializării de băuturi alcoolice.

Art.2. – (1) Se însușește raportul de evaluare nr. 117/26.06.2023, întocmit de evaluatorul autorizat Țivlică Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL Botoșani, conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Aprobă **preţul minim de pornire a licitaţiei** pentru închirierea spaţiului menţionat la art. 1, în sumă de **1.450 lei/lună**.

(3) Chiria se va actualiza anual, în funcţie de inflaţie.

Art.3. – Închirierea spaţiului menţionat la art. 1 se aprobă pentru o perioadă de **8 (opt) ani, cu posibilitate de prelungire** în condiţiile legii, pentru o perioadă de maxim 4 (patru) ani, cu acordul părţilor.

Art.4. – Se aprobă studiul de oportunitate şi caietul de sarcini, conform anexelor nr. 2 şi 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. – Se aprobă contractul-cadru de închiriere, conform anexei nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. – Se constituie comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

- Şcarlii Mihai – viceprimar - preşedinte;
- Balan Andrei – referent responsabil achiziţii - secretar;
- Tucaliuc Daniela –referent urbanism - membru;
- Şpaiuc Miliodora –consilier – membru;
- Irimia Gheorghe-Viorel – consilier local – membru.

Art.7. – Se constituie comisia de contestaţii, după cum urmează:

- Ştefanovici Vandana-Iuliana – consilier - preşedinte;
- Lăpuşnianu Gabriela- referent – secretar;
- Murgu Camelia – referent – membru;
- Hrapciuc Mihai – referent – membru;
- Satcău Săvel – consilier local – membru.

Art.8. – Se împuterniceşte primarul comunei Hlipiceni pentru încheierea şi semnarea contractului de închiriere.

Art.9. - Prezenta hotărâre se comunică în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Hlipiceni, biroului financiar-contabil din cadrul Primăriei şi Instituţiei Prefectului Judeţului BOTOŞANI, în vederea obţinerii avizului de legalitate.

Art.10. - Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoştinţă publică prin afişare la sediul Primăriei Hlipiceni şi pe pagina oficială de internet a instituţiei, la adresa www.hlipiceni.botosani.ro .

Hlipiceni/03.07.2023

INIŢIATOR,
PRIMAR – LUCHIAN GHEORGHE MARIAN

ROMANIA Comuna HLIPICENI JUDEŢUL BOTOŞANI

Avizat legalitate
Secretar general comună,
CIOBANU DANIELA-MARIA

România
Primaria Hlipiceni
Judeţul Botoşani
Nr. 525/03.07.2023

Proces verbal
Încheiat astăzi 03.07.2023

Astăzi data de mai sus, subsemnaţii Luchian Gheorghe-Marian şi Ciobanu Daniela-Maria, în calitate de primar şi respectiv secretar al comunei Hlipiceni, am procedat la afişarea unui proiect de hotărâre, în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică şi art. 8 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, după cum urmează:

1. **Proiect de hotărâre privind închirierea prin licitaţie publică a spaţiului în suprafaţă de 163,97 mp, situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal" din satul Hlipiceni, comuna Hlipiceni, judeţul Botoşani – iniţiator primarul comunei Hlipiceni;**

Primar ,
LUCHIAN GHE-MARIAN

Secretar,
CIOBANU DANIELA-MARIA

NR. 520/03.07.2023

REFERAT

Subsemnata Hanciuc Elena-Ancuța - șeful biroului financiar contabil din cadrul Primăriei Hlipiceni, județul Botoșani,

Având în vedere solicitările de închiriere a a **spațiului în suprafață de 163,97 mp situat la parterul clădirii "fost Magazin Universal", pe terenul din PC 836 intravilan sat Hlipiceni** (CF 50139), bun care aparține domeniului privat al comunei Hlipiceni, județul Botoșani, în vederea atragerii de fonduri la bugetul local și pentru ca acest spațiu să nu se degradeze în timp, nefiind folosit,

În baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hlipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hlipiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;

Vă aduc la cunoștință faptul că este necesar să inițiați un proiect de hotărâre în vederea închirierii prin licitație publică, a acestui spațiu.

Șef birou contabilitate,
HANCIUC ELENA-ANCUȚA