

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL al COMUNEI DITRĂU

HOTĂRÂREA Nr. 16/2019

Pentru aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini pentru închirierea prin licitație publică a imobilelor: clădire Abator comunal, casă de locuit de la abator comunal și teren în suprafață de 900 mp, proprietatea privată a comunei Ditrău

Consiliul Local al comunei Ditrău, jud. Harghita, întrunit în ședință ordinară la data de 27 martie 2019,

Având în vedere:

- Prevederile art. 36, alin. (2), lit. „c”, ale alin. (5), lit. „b”, precum și art. 123, alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală – republicată, modificată și completată;
- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările ulterioare;
- Prevederile Regulamentului de închiriere/vânzare a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al comunei Ditrău, aprobat prin Hotărârea Consiliului local Ditrău nr. 59/2006;
- Prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;
- Prevederile art. 463, alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, modificată;
- Prevederile art. 553, alin. (1) din Codul civil, republicată, modificată și completată;
- Raportul de specialitate al aparatului propriu al primarului comunei Ditrău înregistrat sub nr. 1338/ 2019;
- Raportul Comisiei pentru activități buget, economico-financiare și al comisiei pentru urbanism, amenajarea teritoriului și agricultură;

În temeiul art. 45 alin. (1) precum și ale art. 115, alin. (1), lit. „b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată:

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă studiul de oportunitate pentru închirierea prin licitație publică a imobilelor: clădire Abator comunal și casă de locuit la abator comunal, proprietatea privată a comunei Ditrău, situat în comuna Ditrău, str. Morii f.n., și teren aferent în suprafață de 900 mp, înscrisă în C.F. nr. 52949, nr. cadastral 52949, Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre;

Art. 2. Se aprobă Caietul de sarcini pentru închirierea clădirii Abator comunal și casă de locuit la abator comunal, proprietatea privată a comunei Ditrău, situate în comuna Ditrău, str. Morii f.n., proprietatea privată a comunei Ditrău, înscrise în C.F. nr. 52949, nr. cadastral 52949 – C1 și nr. cadastral 52949 – C2, Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Aprobă nivelul minim al redevenței după cum urmează:

- a) Clădire abator: 0,30 euro/mp/lună;
- b) Clădire casă de locuit la abator: 0,30 euro/mp/lună;
- c) Teren aferent: 0,10 euro/mp/lună;

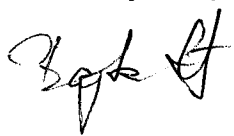
Art. 4. Primarul comunei Ditrău, dl. Puskas Elemer va numi Comisia de evaluare a ofertelor care va avea cel puțin cinci membri;

Art. 5. Cu aducere la îndeplinire a prezentei se însărcinează primarul comunei și inspectorul din cadrul Compartimentului de urbanism și amenajare a teritoriului.

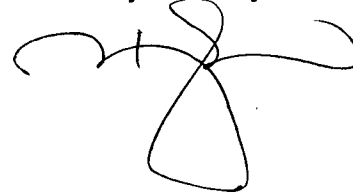
Art. 6. Prezenta se comunică primarului comunei Ditrău, Instituției Prefectului Județul Harghita;

Ditrău, 27 martie 2019

Președintele ședinței
Bajkó Árpád



Contrasemnează
Secretar
Bajkó Károly



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițierea procedurii de închiriere a imobilelor: clădire Abator comunal, casă de locuit la abator și teren de 900 mp, situate în comuna Ditrău, str. Morii nr. f.n., înscris în C.F al comunei Ditrău nr. 52949, nr. cadastral: 52949 – C1, 52949 – C2.

Date generale - premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 123, alin. (1) și (2), din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale – republicată, cu modificările și completările ulterioare, închirierea bunurilor din domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Având în vedere solicitarea de închiriere adresată Consiliului Local Ditrău de către Bajko Zoltan, domiciliat în com. Ditrău, str. Morii nr. 23, prin cererea nr. 342/03.02.2019, s-a elaborat acest studiu de oportunitate.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

În vederea atragerii de venituri la bugetul Consiliului Local Ditrău este oportun ca imobilele: fosta clădire a abatorului comunal, casa de locuit de la abator, cu terenul aferent imobilelor construite, situate în comuna Ditrău, str. Morii nr. f.n. să fie valorificate prin închiriere.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care se închiriază

Elemente juridice

➤ Denumirea și categoria din care face parte:

Suprafața spațiului:

1. Fosta clădire a abatorului comunal are suprafața construită de 78 m², compusă din 2 încăperi, aparține domeniului privat al Comunei Ditrău, jud. Harghita.
2. Casa de locuit de la abator, compusă din 3 încăperi, o cameră, o bucătărie, o cămară și pivniță, are suprafața construită de 49 mp, aparține domeniului privat al comunei Ditrău, jud. Harghita.
3. Fântână – de 2 mp;
4. Terenul aferent construcțiilor are suprafața de 900 mp și aparține domeniului privat al comunei Ditrău, jud. Harghita;

➤ Persoana juridică care îl administrează:

Consiliul Local Ditrău, cu sediul în comuna Ditrău, Judetul Harghita, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică sau privată a comunei.

➤ Titlul juridic în baza căruia este deținut:

Imobilele fac parte din domeniului privat al Comunei Ditrău, Judetul Harghita și sunt înscrise în C.F. al comunei Ditrău nr. 52949, nr. cadastral 52949 – C1, 52949 – C2, 52949 – C3.

➤ Situația juridică actuală: în prezent, imobilele propuse pentru a fi închiriate sunt libere, nefolosite de nimeni, fac parte din domeniul privat al Comunei Ditrău, nu au fost

revendicate de altcineva, terenul fiind proprietatea comunei încă din anul 1872, iar clădirile au fost construite în anul 1923 și nu fac obiectul vreunor litigii.

➤ Sarcini de care este grevat: imobilele sunt libere de sarcini.

Elemente tehnice:

➤ Descrierea

Imobilele scoase la licitație în vederea închirierii au următoarele suprafețe:

1. Fosta clădire a abatorului: este construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, are suprafața desfășurată de **78 m²** și cuprinde un spațiu de pentru sacrificare și un spațiu pentru birou.

2. Casa de locuit la abator: este construită din lemn, acoperită cu țiglă, suprafața desfășurată de 49 mp, cuprinde 3 încăperi: o cameră, o bucătărie, o cămară și are și o pivniță de 20 mp.

3. Fântâna are suprafața de 2 mp.

➤ Adresa: Localitatea Ditrău, str. Morii nr. fn, jud. Harghita.

➤ Date urbanistice: Din punct de vedere al amplasamentului, imobilele se află în intravilanul comunei Ditrău, zona unități industriale;

➤ Activitățile – Spațiile pot fi închiriate, după cum urmează:

1. Fosta clădire a abatorului pentru amenajarea de punct de sacrificare ori abator de capacitate mică, aducătoare de venituri suplimentare la bugetul local.

2. Casa de locuit, poate fi transformat în punct de procesare a cărnii cu investițiile de rigoare;

3. Fântâna poate fi folosită pentru acoperirea necesarului de apă;

4. Terenul aferent construcțiilor pentru deservirea activității abatorului;

➤ Starea fizică actuală a bunurilor: spațiile sunt în stare bună, însă trebuie făcute investiții pentru aducerea imobilelor la nivelul cerințelor de funcționare.

Elemente economice:

Tariful pentru închiriere: conform HCL nr. 26/2003 pentru construcțiile aflate în Zona industrială, periferia intravilanului comunei, **respectiv Zona B**, conform art. 2, alin. (1) a fost stabilită **redevența de 0,30 euro/mp/lună, iar pentru terenul aferent s-a stabilit redevența de 0,10 euro/mp/lună.**

Impozit: Conform prevederilor Legii 227/2015 Codul fiscal, modificată și completată:

„**Art. 463, alin. (2)** Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricărui entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren.”

Motivele de ordin economic, financiar care justifică închirierea:
--

➤ Închirierea are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al locatorului, Consiliul Local Ditrău, cât și al chiriașului.

➤ Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de închiriere a imobilelor și anume: aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

➤ Întrucât imobilele supuse închirierii sunt în prezent neutilizate, este oportun ca acestea să fie închiriate și exploatate la capacitatea maximă de către cei interesați, prin **amenajarea unui punct de sacrificare sau abator de capacitate mică**, un punct de procesare a cărnii, benefic pentru comunitatea locală.

➤ Din punct de vedere financiar închirierea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente imobilului închiriat, anual în jur de 1657,20 euro/ an.

Nivelul minim al redevenței și date referitoare la procedura de închiriere:

Prețul minim al chiriei este de **0,30 euro/m²/ lună** conform HCL nr. 26/2003 pentru clădiri, iar pentru terenul aferent: **0,10 euro/mp/lună**.

Modalitatea de acordare a chiriei: licitație publică.

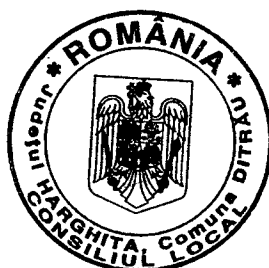
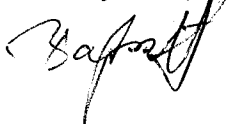
Tipul de licitație va fi de **licitație publică**.

Durata estimată a închirierii: 15 (cincisprezece) ani, cu posibilitatea de prelungire pe o perioadă cel mult egală cu perioada inițială, prin act aditional.

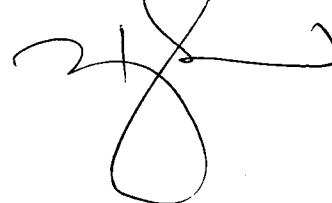
Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere: 60 de zile

Ditrău, 27 martie 2019

Președintele ședinței
Bajkó Árpád



Secretar
Bajkó Károly



CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a imobilelor situate în comuna Ditrău, str. Morii nr. f.n., înscrise în C.F. nr. 52949 Ditrău, nr. cad. 52949 – C1, 529494 – C2 și 52949 – C3, proprietatea privată a comunei Ditrău

1. Informații generale privind obiectul închirierii**1.1. Descrierea și identificarea imobilelor care urmează să fie închiriate:**

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de închiriere a imobilelor situate în Comuna Ditrău, str. Morii nr. f.n., respectiv fosta clădire a Abatorului comunal, cu suprafața de 78 mp și casa de locuit la abator de 49 mp, precum și terenul aferent construcțiilor în suprafață de 900 mp.

Imobilele se află în zona industrială din strada Morii, au avut destinația de: abator comunal și casă de locuit al îngrijitorului de la abator, fântână și teren, înscrise în C.F. nr. 52949, nr. cad. 52949 - C1, 52949 – C2, 52949 - C3, proprietatea privată a comunei Ditrău.

Folosința actuală a imobilelor: în prezent imobilele sunt nefolosite și cuprind următoarele spații: abatorul cu un spațiu pentru sacrificare și pregătirea carcabei și un spațiu pentru birou, iar casa de locuit are trei încăperi: o cameră, o bunățarie și cămară, respectiv o pivniță.

Imobilul care face obiectul închirierii prezintă următoarele utilități: nu este echipat cu utilități. Sursa de apă este asigurată din fântână.

1.3. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de chiriaș privind exploatarea eficace a terenului ce face obiectul închirierii

Imobilele ce urmează a fi închiriate vor fi utilizate de către chiriaș pe toată durata contractului în scopul amenajării unui punct de sacrificare ori abator de capacitate mică, în condițiile prevăzute în acesta. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă pe durata funcționării punctului de sacrificare.

Din punct de vedere financiar închirierea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței aferent imobilelor concesionate, ca preț al închirierii,

2. Condiții generale ale închirierii

2.1. Imobilele predate chiriașului potrivit prevederilor contractului de închiriere vor fi utilizate de către acesta în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând legislația de protecția mediului, pe toată perioada derulării contractului. Chiriașul este obligat să-și întrețină în bune condiții imobilele închiriate.

2.2.

(1) Pe parcursul exploatării imobilelor se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legile în vigoare respectiv OUG nr. 195/2005, privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate chiriașului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de închiriere, chiriașul are obligația să nu afecteze în nici un fel spațiile din afara celor alocate pentru chirie.

(2) Totodată se vor respecta prevederile legale cu privire la siguranța alimentelor, precum și a legilor cu privire la sănătatea publică.

2.3. imobilele închiriate vor fi folosite în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care au fost închiriate.

2.4. Imobilele care fac obiectul închirierii nu vor putea fi subînchiriate.

2.5. Chiriașul va putea realiza lucrări de investiție în imobilele închiriate, conform Planului de urbanism general și a Regulamentului de urbanism aprobat, precum și a legislației specifice ANSVSA.

2.6. Bunul închiriat se preia pe bază de proces verbal de predare primire anexă la contract.

2.7. Perioada închirierii este pe durată de 15 ani, cu posibilitatea de prelungire pentru o perioadă de cel mult egală cu perioada inițială la solicitarea chiriașului.

3. PREȚUL CHIRIEI IN ZONĂ CONFORM H.C.L. Nr. 26/ 2003 ESTE:

- **0,30 EURO/mp/lună pentru clădiri;**
- **0,10 euro/mp/lună pentru terenul aferent**

- Prețul închirierii este o redevență.

- Plata redevenței se va face trimestrial cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata, ultima rata pe 25.11. a anului în curs.

- Redevența se va modifica în funcție de Hotărârea Consiliului Local al comunei Ditrău .

Neplata redevenței la termen autorizează pe locator a cere rezilierea contractului și plata de daune.

În caz de neplată a redevenței la termenul de mai sus se vor percepe penalități de întârziere de 0,01% pe zi calculate la suma datorată. Totalul penalităților pentru întârziere poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) - în cazul în care interesul național sau local o impune;
- b) - în cazul nerespectării obligațiilor contractuale, prin reziliere;
- c) - la dispariția dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare;
- d) - alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

5. Alte clauze

5.1.

(1) Locatarul să folosească bunul închiriat după destinația care rezultă din contract.

(2) Schimbarea destinației fără avizul Consiliului Local atrage de drept rezilierea contractului.

(3) Să execute la timp și în bune condiții lucrările ce-i revin.

(4) Conform Legii nr. 50/1991, republicată, cu completările și modificările ulterioare chiriașul va solicita eliberarea autorizației de construire pentru orice lucrare de intervenție.

(5) Valabilitatea certificatului de urbanism este de 12 luni.

(6) Perioada de valabilitate a autorizației de construire este de 12 luni de la data emiterii interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările.

(7) În cazul în care, justificat, lucrările nu încep în perioada de valabilitate a autorizației de construire cu 15 zile înaintea expirării acesteia, valabilitatea autorizației se poate prelungi o singură dată pentru o perioadă nu mai mare de 12 luni.

(8) Durata executării eventualelor lucrări, care reprezintă timpul fizic necesar pentru realizarea efectivă a lucrărilor de construcții autorizate este de 12 luni începând cu data anunțată a începerii lucrărilor, iar valabilitatea autorizației se extinde pe toată durata de execuție a lucrărilor prevăzută prin autorizație.

(9) Să înscrie în cartea funciară contractul de închiriere în conformitate cu legislația în vigoare;

(10) Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va proiecta și executa în conformitate cu normativele și legile în vigoare.

(11) Chiriașul suportă sarcinile și impozitele asupra spațiului închiriat.

(12) **Predarea efectivă** a imobilelor închiriate se va face de viceprimarul comunei Ditrău.

6. Dispoziții finale

6.1. Solicitanții vor depune o cerere împreună cu prezentul caiet de sarcini în termen de 30 de zile de la afișarea hotărârii adoptate de consiliul local, pentru închiriere.

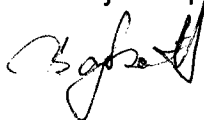
6.2.

(1) Caietul de sarcini este pus în vânzare de către Primăria comunei Ditrău la sediul său, situat în comuna Ditrău, str. Libertății, nr. 9, de luni până joi între orele 08.00-14.00, persoana de contact Puskas-Simon Kinga-Erika.

(2) Prețul caietului de sarcini este stabilit la valoarea de 30 lei.

Ditrău, 27 martie 2019

Președintele ședinței
Bajkó Árpád



Secretar
Bajkó Károly

