



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PIPIRIG

Cod de identificare fiscală: 2614228
Pipirig, str. Ion Creangă, nr. 4, cod poștal: 617325
www.pipirig.ro, e-mail: primaria.pipirig@yahoo.com, tel: 0233-252001; fax: 0233-252001

HOTĂRÂREA

Nr.123 din 25 noiembrie 2021

**privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării, fără licitație publică,
a unor terenuri aflate în domeniul privat al Comunei Pipirig**

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art.121, alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- art.3, art.4 și art.9, paragraful 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr.199/1997;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;
- art. 129, alin. (2), litera "c", alin.(6), litera "b,, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 859, art.1650, art.1657 și art.1730 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și compl,etările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

Ținând cont de :

- Cererile depuse de către: Afetelor Ioan, înregistrată sub nr. 9752 din 26.07.2021, Ursu Iacob, înregistrată sub nr.13.216 din 13.10.2021 și Diaconu Ancuța, înregistrată sub nr. 11.480 din 06.09.2021 prin care se solicită vânzarea unor terenuri;
- Referatul de aprobare al primarului comunei înregistrat sub nr. 15.433 din 17.11.2021 ;
- Raportul de specialitate al compartimentului urbanism, mediu și cadastru înregistrat sub nr. 15439 din 17.11.2021;
- **Raportul de evaluare** întocmit de către evaluatorul autorizat Oancia Nicolae, în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare a unor terenuri;

Luând act de avizul favorabil al comisiilor de specialitate, precum și de viza de control financiar-preventiv exercitată pe proiectul de hotărâre;

În temeiul dispozițiilor art. 139 alin. (2) și ale art. 196 alin. (1) lit. "a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul local al comunei Pipirig adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. – Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea unor terenuri aflate în domeniul privat al comunei Pipirig, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se însușește **Raportul de evaluare** întocmit de către evaluatorul autorizat Oancia Nicolae, în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare, conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. - Se aprobă vânzarea directă a terenurilor menționate la art.1, către domnul Afetelor Ioan, suprafața de 4.191 m.p. , către domnul Ursu Iacob, suprafața de 2.250 m.p., respectiv către doamna Diaconu Ancuța, suprafața de 768 m.p., care au drept de preempțiune, în calitate de proprietari asupra construcțiilor existente pe aceste terenuri.

Art. 4. Prețul de vânzare a terenurilor menționate la art.3 sunt prevăzute în anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.5. Se împuternicește domnul Dorneanu Vasile, în calitate de Primar al comunei Pipirig, să semneze pentru și în numele comunei Pipirig, contractele de vânzare – cumpărare, autentificate la notar.

Art.6. – La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, se abrogă orice alte prevederi contrare.

Art.7. - Secretarul general al comunei va comunica prezenta hotărâre persoanelor și instituțiilor interesate.

Președinte de ședință,

Consilier local – Dumitru URSU



AR/AR

Ex.3

Ds.A-4/2021

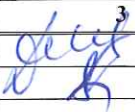
25.11.2021

Contrasemnează,

**Secretar general comună
Ana Riscanu**

**CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI,
DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL COMUNEI**

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI NR.
123/2021**

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	25/11/2021	
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	.../.../2021	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	.../.../2021	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	.../.../2021	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	.../.../2021	
6	Hotărârea devine obligatorie⁶⁾ sau produce efecte juridice⁷⁾, după caz.	.../.../2021	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

- ¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;
- ²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;
- ³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării...;
- ⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.;
- ⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”;
- ⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;
- ⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”

ANEXA NR 1 LA HCL
nr 123 din 25.11.2021



ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA PIPIRIG

Cod de identificare fiscală: 2614228
Pipirig, str. Ion Creangă, nr. 4, cod poștal: 617325
E-mail: primaria.pipirig@yahoo.com / primaria@pipirig.ro, www.pipirig.ro
Tel: 0233-252001; 0233-252448; fax: 0233-252001



STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind vânzarea unor terenuri proprietate privată a Comunei Pipirig

Date generale:

Potrivit prevederilor art. 129 alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”.

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Pipirig stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investițiile, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzărilor.

Prin cererile înregistrate la Primăria comunei Pipirig:

- Nr. 9752 din 26.07.2021 a domnului Afetel Ioan, cu domiciliul în sat Pățâligeni, str. IPF Patriarh Nicodim nr. 286, comuna Pipirig, județul Neamț, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 4191 mp, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 36 din 01.12.2016;
- Nr. 13216 din 13.10.2021 a domnului Ursu Iacob, administrator al SC URSU JUNIOR SRL, cu sediul în Piatra Neamț, str. Dimitrie Leonida, nr. 53, bl. D2, parter, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 2250 mp, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 11/30.07.2002;
- Nr. 11480 din 06.09.2021 a doamnei Diaconu Anuța, cu domiciliul în sat Pipirig, str. Ion Creangă, nr. 242, comuna Pipirig, județul Neamț, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 768 mp, teren ce face obiectul contractului de concesiune nr. 3/04.09.2007, se solicită cumpărarea bunurilor concesionate.

Obiectul vânzării:

Terenurile care fac obiectul vânzării sunt situate în comuna Pipirig și sunt proprietatea privată a comunei, astfel:

- Suprafața de 4.191 mp este situată pe str. IPF Patriarh Nicodim, sat Pâțaligeni, înscrisă în Cartea Funciară a comunei Pipirig nr. 52208, având nr. cadastral 52208;
- Suprafața de 2.250 mp este situată pe str. Obor, sat Pâțaligeni, înscrisă în Cartea Funciară a comunei Pipirig nr. 51767, având nr. cadastral 51767;
- Suprafața de 768 mp este situată pe str. Ozanei, sat Boboiești, înscrisă în Cartea Funciară a comunei Pipirig nr. 50833, având nr. cadastral 50833.

Având în vedere poziția, forma și dimensiunile acestor terenuri, nu pot fi folosite de Primăria comunei Pipirig în alt scop, fiind ocupate de construcții sau deservesc aceste construcții.

Motivatia vânzării:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenurilor, sunt următoarele:

- Atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Pipirig;
- Valorificarea resurselor existente în scopul realizării unor noi investiții pe terenul respectiv;
- Crearea unor noi locuri de muncă prin dezvoltarea sectorului privat;
- Implementarea unor obiective cu impact economic și social asupra comunității locale;
- Asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- Atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale acestora;

Temeiurile juridice:

- Art. 108 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevede: „*Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:*

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”

- Art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care prevede: „*prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.*”

Valoarea terenurilor:

Valoarea de vânzare este stabilită în baza Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul atestat ANEVAR Ing Oancia Nicolae.

Conform Raportului de evaluare, prețul terenurilor este:

- 4.191 mp x 2 €/mp = 8.478 €, echivalent cu 41.940 lei;
- 2.250 mp x 3 €/mp = 6.654 €, echivalent cu 32.918 lei;
- 768 mp x 1,7 €/mp = 1.306 €, echivalent cu 6.459 lei.

Modalitatea de vânzare:

Procedura de vânzare propusă este directă, fiind îndeplinite condițiile prevederilor art. 364, alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Cumpărătorii vor achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenurilor se vor suporta de de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Contractul de vânzare-cumpărare va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

Concluzii:

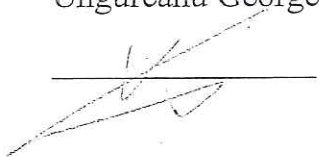
Având în vedere prevederile legale mai sus menționate, considerăm că nu există impedimente legale pentru vânzarea acestui teren. Din punct de vedere al oportunității financiare dacă se aprobă vânzarea terenurilor, s-ar încasa la bugetul local al comunei Pipirig 81.317 lei, echivalentul a 16.438 €.

În concluzie, considerăm necesară și oportună adoptarea unei hotărâri privind vânzarea directă a acestor terenuri aflate în proprietatea privată a comunei Pipirig persoanelor care, în baza legii și a cererilor înregistrate, pot și vor să cumpere terenurile aferente construcțiilor.

Intocmit,

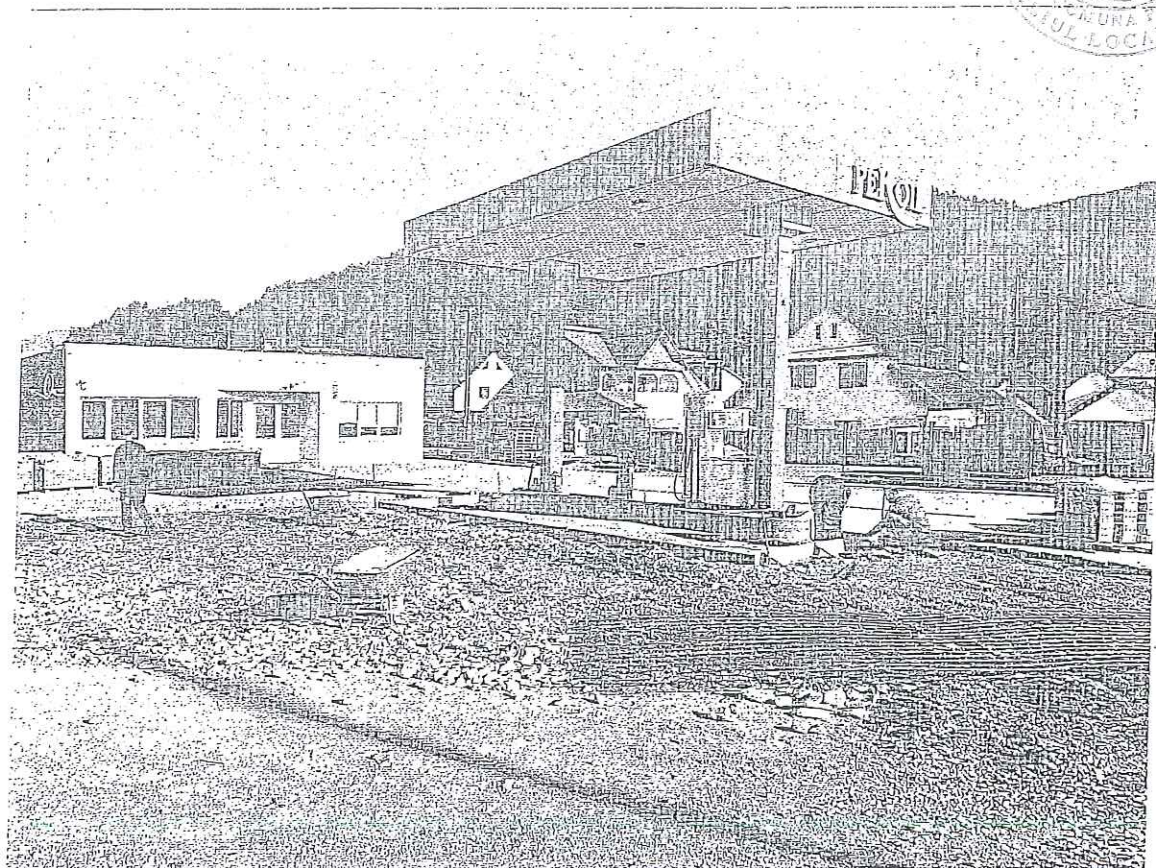
Consilier superior,

Ungureanu George



ANEXA NR 2 LA HCL
nr 123 din 25.11.2021

RAPORT DE EVALUARE



Estimarea valorilor de piață și a redevențelor minime a proprietăților imobiliare *Terenuri*, situate pe raza Comunei Pipirig, județul Neamț, în vederea vânzării sau concesiunii acestora.

CLIENT

Primăria Pipirig

ÎNTOCMIT

Ing. Cancia Nicolae

22 Octombrie 2021

Expert Evaluator Ing. Oancia Nicolae

Rezumatul concluziilor importante

Denumire proprietate: *Terenuri*

Adresă proprietate: Comuna Pipirig, județul Neamț

Proprietar: UAT Pipirig – Domeniul privat

Beneficiarul raportului de evaluare: Primăria Pipirig

Sarcini cu care este grevată proprietatea: Terenurile sunt libere de sarcini.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea vânzării sau concesiunii

Dreptul evaluat: Dreptul de proprietate deplin

Data evaluării: 08.10.2021

Curs de schimb BNR: 1€ = 4,9470 lei

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului *indicația asupra valorilor de piață și a redevențelor minime a terenurilor evaluate*, la data de 08.10.2021 este:

Nr. crt	Adresă	Mp.	Valoare de piață €	Valoare de piață Lei	Valoare de piață €/mp.	Valoare redevență minima €/an	Valoare redevență minima Lei/an	Valoare redevență minima Lei/an/mp.
1	Str. IPF Patriarh Nicodim, Sat Pîșligeni, Com. Pipirig	4.191	8.478	41.940	2	-	-	-
2	Str. Obor, Sat Pîșligeni, Com. Pipirig	2.250	6.654	32.918	3	-	-	-
3	Str. Ozanei, Sat Baboiești, Com. Pipirig	768	1.306	6.459	1,7	-	-	-
4	Str. Obor, Sat Pîșligeni, Com. Pipirig	676	1.899	9.396	2,8	38,8	191,9	0,28
5	Str. Obor, Sat Pîșligeni, Com. Pipirig	417	1.225	6.059	2,9	25	123,7	0,29
6	Str. Ion Creangă, Sat Pipirig, Com. Pipirig	385	1.074	5.315	2,8	21,9	108,3	0,28
7	Str. Aleea Stadionului, Sat. Pipirig, Com. Pipirig	135	563	2.786	4,2	11,5	56,9	0,42
8	Str. Aleea Stadionului, Sat. Pipirig, Com. Pipirig	65	237	1.170	3,6	4,8	45,5	0,7

Expert Evaluator

Ing. Oancia Nicolae

Membru titular A.N.E.V.A.R.

Nr. legitimație: 17696



SITUATIA

Terenuilor pentru care se aprobă vânzarea directă către titularii de construcții amplasate pe aceste terenuri

Nr. crt.	Cumpărător	Obiectul contractului	Locul situării terenului	PREȚUL DE VÂNZARE (LEI)
1.	DIACONU ANCUȚA	Teren S = 768 mp	Sat Boboiști, str. Ozanei, CF 50833	6.459
2.	S.C. URSU JUNIOR SRL	Teren S = 2.250 mp	Sat Pâțâligeni, str. Obor, CF 51767	32.918
3	AFETELOR IOAN	Teren S= 4.191 mp	Sat Pâțâligeni, str. IPF Patriarh Nicodim CF 52208	41.940

