



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNEI COSMEȘTI
PRIMAR

Str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 73;
cod postal 807085;
e-mail: cosmesti@gle-adm.ro;
Web-site: www.primaria-cosmesti.ro
Tel.0236336227; fax 0236336218

Nr. 5083/19.06.2024

CONVOCARE

În conformitate cu prevederile art. 134, alin.(1), lit.a) și alin.(2), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, sunteți convocat în data de **28.06.2024, ora 10,00** la Ședința ordinară pe luna **iunie 2024** a Consiliului Local Cosmești, ce **va avea loc în sala de sedinte a CL din Căminul Cultural Cosmești** cu participarea efectivă a tuturor consilierilor.

Ședința a fost convocată prin Dispoziția Primarului nr. 139/2024, cu următoarea ordine de zi:

- Însușirea și aprobarea Procesului verbal al ședinței **ședinței ordinare a Consiliului Local al comunei Cosmești, județul Galați din 30.05.2024.**
- Proiect de hotărâre privind: *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesiunii unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289;*
- Proiect de hotărâre privind: *aprobarea atribuirii contractului de concesiune pentru 1 lot teren din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P 341, CF 107289, destinat mediului de afaceri;*
- Proiect de hotărâre privind: *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2396/20.05.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a două bunuri din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situate în T 28, P 402, CF 103562 și CF 103563;*
- Proiect de hotărâre privind: *aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a două bunuri imobile din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situate în T 28, P 420, CF 103562/103563;*
- Proiect de hotărâre privind: *sanționarea disciplinară a viceprimarului comunei Cosmești, județul Galați, ca urmare a Raportului de evaluare nr. 57644/G/II/20.12.2022 emis de Agenția Națională de Integritate;*
- Întrebări, interpelări și răspunsuri.

Proiectele sunt însoțite de Referatul de aprobare, Raportul de specialitate al aparatului de specialitate al primarului, alte materiale, iar comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local, vor întocmi avizele prevăzute de lege până pe data de 27.06.2024, ora 16,00, pe care le vor preda secretarului general al comunei sau le vor depune la Registratură, însoțite de amendamentele formulate și argumentate, dacă e cazul.

Toate materialele aferente proiectelor de hotărâre se vor regăsi pe site-ul www.primaria-cosmesti.ro, la rubrica **proiecte de hotărâri din Monitorul oficial local.**

Materialele de ședință vor fi puse la dispoziția domnilor consilieri în format electronic prin e-mail, pe site-ul Comunei Cosmești și în format letric la sediul instituției de către secretarul general al comunei(celelalte interesate).

Reiterez importanța urmăririi materialelor de ședință online, în vederea punerii în aplicare a măsurilor cu privire la digitalizarea României.

Primar,
Ing. Ion Tuchiluş





ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
PRIMAR



CF 3655943; Str.G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 73, COSMEȘTI, cod postal 807085; jud. Galați; tel.: 0236336227;

Fax: 0236336218; e-mail: cosmesti@gl.e-adm.ro; Web-site: www.primaria-cosmesti.ro

DISPOZIȚIA nr. 139

Din 19.06.2024

Privind convocarea Consiliului Local în ședință ordinară pe luna iunie 2024

Având în vedere temeiurile juridice prevăzute de dispozițiile:

- Art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- Art. 3, art. 4 și art. 6 paragraful 1 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- Art. 7, alin. (2) din Codul Civil aprobat prin Legea 287/2009 cu modificările ulterioare;
- Art. 133, alin.(1) și art 134, alin.(1), lit.,a” și alin.(5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Hotărârii Consiliului Local nr. din 15/25.02.2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Comunei Cosmești, județul Galați.

În temeiul prevederilor 196, alin.(1), lit.,b” și al art. 240, alin(1) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare,

Ing. TUCHILUȘ ION, primarul comunei Cosmești, județul Galați, validat prin Încheierea Judecătoriei Tecuci în dosarul 4235/324/2020 din data de 14.10.2020, emite următoarea dispoziție:

Art.1. (1)Se convoacă Consiliul Local al Comunei Cosmești, în ședință ordinară pe luna iunie 2024, în data 28.06.2024, ora 10.00, cu participarea fizică a tuturor consilierilor locali.

(2) Ședința va avea loc în sala de ședințe a Consiliului Local din Căminul Cultural din Cosmești.

Art.2. Se dispune participarea tuturor în sală, la data și ora stabilite. Participarea în modul on line este permisă doar cu informarea prealabilă a secretarului general al comunei și doar pentru motive temeinice și justificate.

Art.3. Propunerile privind ordinea de zi sunt cuprinse în **anexa** care face parte integrantă din prezenta dispoziție.

Art.4. Proiectele sunt însoțite de Referatul de aprobare, Raportul de specialitate al aparatului de specialitate al primarului, alte materiale, iar comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local, vor transmite avizele prevăzute de lege către secretarul general al comunei, până pe 27.06.2024, ora 16,00, însoțite de amendamentele propuse la proiectele atașate, formulate și argumentate legal, în scris.

Art.5. Toate proiectele vor fi afișate pe site-ul comunei Cosmești la rubrica dedicată din Monitorul Oficial Local și vor fi puse la dispoziția celor interesați în format letric, la cerere, de către secretarul general al comunei.

Art.6. Prezenta dispoziție se comunică în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, Instituției Prefectului Galați, doamnelor și domnilor consilieri locali prin email sau letric și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei Cosmești și prin publicarea pe site la adresa:www.primaria-cosmesti.ro, în Monitorul Oficial Local, la rubrica dedicată dispozițiilor primarului.

PRIMARUL COMUNEI COSMEȘTI,

Ing. ION TUCHILUȘ



Contrasemnează pentru legalitate:
SECRETAR GENERAL al comunei,
ZAHARIA CRISTINA

PROPUNERILE
privind ordinea de zi a ședinței ordinare din data de 28.06.2024, ORA 10,00

1. Însușirea și aprobarea Procesului verbal al ședinței ședinței ordinare a Consiliului Local al comunei Cosmești, județul Galați din 30.05.2024.
2. Proiect de hotărâre privind: *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesiunii unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289;*
3. Proiect de hotărâre privind: *aprobarea atribuirii contractului de concesiune pentru 1 lot teren din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P 341, CF 107289, destinat mediului de afaceri;*
4. Proiect de hotărâre privind: *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2396/20.05.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a două bunuri din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situate în T 28, P 402, CF 103562 și CF 103563;*
5. Proiect de hotărâre privind: *aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a două bunuri imobile din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situate în T 28, P 420, CF 103562/103563;*
6. Proiect de hotărâre privind: *sanționarea disciplinară a viceprimarului comunei Cosmești, județul Galați, ca urmare a Raportului de evaluare nr. 57644/G/II/20.12.2022 emis de Agenția Națională de Integritate;*
7. Întrebări, interpelări și răspunsuri.

CONSILIERII LOCALI					
1	BALHUI DUMITRU	E-mail/letric	9	MICU CORNEL	E-mail
2	BERBECI MARIN	E-mail	10	NUNU DORU	E-mail/letric
3	BÎRLĂDENU EMIL-CONSTANTIN	E-mail	11	PĂDURE FLORIN	E-mail
4	CĂCU MARIAN	E-mail	12	PODARU ZAMFIRICA	E-mail
5	CHIRIȚĂ VASILE	E-mail/letric	13	RADU GOGU	E-mail/letric
6	CIOT IOAN	E-mail/letric	14	ROȘCA DAN	E-mail/letric
7	COJOCARU COSTICĂ	E-mail	15	ROȘCA MARICICA	E-mail/letric
8	LIONTE RADU	E-mail			

INVITAȚI ȘI SEMNĂTURILE PENTRU LUARE LA CUNOȘTINȚĂ:			
1.	Eugen Floroiu	2.	

Primar,
Ing. Ion Tuchiluş



Secretar general al comunei
Cristina Zaharia

PROCESUL-VERBAL
al ședinței ordinare a Consiliului Local al comunei Cosmești,
județul Galați din 30.05.2024, ora 10,00

Lista de prezență :

Consilieri locali prezenți:

1	BALHUI DUMITRU	PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT	P
2	BERBECI MARIN	PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT	P - on line
3	BÎRLĂDEANU EMIL-CONSTANTIN	PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT	P
4	CIOT IOAN	PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT	P
5	COJOCARU COSTICĂ	PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT	P
6	LIONTE RADU	PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT	P
7	PĂDURE FLORIN	PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT	P
8	PODARU ZAMFIRICA	PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT	P
9	CĂCU MARIAN	PARTIDUL NAȚIONAL LIBERAL	P – on line
10	CHIRIȚĂ VASILE	PARTIDUL NAȚIONAL LIBERAL	P
11	NUNU DORU	PARTIDUL NAȚIONAL LIBERAL	P - on line
12	RADU GOGU	PARTIDUL NAȚIONAL LIBERAL	P
13	ROȘCA DAN	PARTIDUL NAȚIONAL LIBERAL	P
14	ROȘCA MARICICA	PARTIDUL NAȚIONAL LIBERAL	P
15	MICU CORNEL	PARTIDUL MIȘCAREA POPULARĂ	P

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ: MARIN BERBECI

Demnitari de nivel local: ION TUCHILUȘ- primarul comunei- prezent

Secretarul general al comunei : Cristina Zaharia - prezent

Invitați: Eugen Floroiu- șef Birou financiar contabil-prezent

Ședința a fost convocată prin Dispoziția nr. 119/2024, pentru data de 30.05.2024, ora 10,00.

Ședința are loc în sala de ședințe a Consiliului Local Cosmești din incinta Căminului Cultural Cosmești.

Efectuarea prezenței s-a făcut nominal de către secretarul comunei. Sunt prezenți în sală **12 consilieri locali**, domnul primar, secretarul general al comunei și șeful Biroului Financiar contabil și participă on line dnii Cîcu Marian, Doru Nunu și Marin Berbeci.

Secretarul general al comunei constată că este cvorum pentru ținerea ședinței, că ședința este legal constituită și că se poate desfășura conform legislației și Regulamentului Consiliului Local aprobat prin Hotărârea nr. 15/2021, că toate proiectele au primit aviz din partea comisiilor Consiliului Local nominalizate și au Rapoartele de specialitate întocmite în termenele legale.

Face constatarea că lipsește fizic dl. Nunu Doru - președinte de ședință ales prin HCL nr. 34/30.04.2024, drept pentru care cere dlor consilieri ca în temeiul **art. 123, alin.(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, să se facă propuneri și să se aleagă un președinte de ședință pentru această zi.

Dl Chiriță propune pe dl Radu și dra Podaru propune pe dl. Ciot. Se supune la vot propunerea dlui Chiriță, care contabilizează 9 voturi pentru și 6 împotrivă și toți spun să nu se mai voteze a doua propunere, drept pentru care **dl Radu Gogu va fi președinte de ședință azi 30.05.2024.** Secretarul general al comunei invită la prezidiu pe dl. Radu și îl invită să conducă lucrările ședinței de azi.

Dl președinte dă citirii ordinii

Nu sunt înscrieri la cuvânt sau propuneri noi.

Dl președinte continua lucrările, supune la vot Ordinea de zi în forma Propusă de primar. Toți cei 15 consilieri locali sunt **pentru. Având în vedere majoritatea de voturi <pentru> (15), ordinea de zi va fi cum a fost propusă de domnul primar și adoptată de Consiliul Local.**

I. Dl președinte de ședință propune să se treacă la **punctul 1** al ordinii de zi: Aprobarea și însușirea Procesului verbal al **ședinței ordinare a Consiliului Local al comunei Cosmești, județul Galați din 30.04.2024.**

Fiind în sală dl Haican Ioan, cetățean al comunei Cosmești, acesta dorește să intervină. Dl Radu se oprește iar secretarul general al comunei ridică mâna și întreabă pe dl. președinte dacă dl Haican a făcut o cerere pentru a participa la această ședință, în conformitate cu prevederile Regulamentului Consiliului Local sau a cerut acordul Consiliului de a participa la această ședință. Dl Radu spune că „*el a fost de acord cu participarea dlui Haican, deoarece trei proiecte îl vizează*”. Secretarul general al comunei spune că toate proiectele vizează în primul rând interesul comunei Cosmești și apoi pe cel al dlui Haican. Dl președinte spune că din proprietățile comunei trei sunt în legătură cu domnul Haican și au mai fost litigii cu el, prin urmare el l-a chemat să ne spună mai multe. Secretarul comunei propune dlui președinte să-și întrebe colegii dacă sunt de acord cu participarea dlui Haican la ședință. Acesta supune la vot întrebarea dacă sunt sau nu împotrivă cu participarea dlui Haican la ședință și după vot, care a fost favorabil 8, 9 sau 10 consilieri pentru (nu s-a înțeles bine-dl Radu spunând odată 8, nouă și odată 10), dl Haican va participa la ședință.

Se propune acordarea cuvântului dlui Haican, care începe prin a spune că el a mai fost și acum 4 ani la secretarul comunei, „*care este atoateștiitoare*”, pe același proiect cu terenul de la pod, care nu s-a aprobat, acum Primăria Cosmești va trebui să plătească daune aproape 2 miliarde de lei, că nu a fost pusă în executare Hotărârea instanței de a se vinde acel teren, „*numai din cauza dumneaei, că nu știe carte*”, *el are un dosar pe rol, care este în așteptare la instanță*”. Al doilea lucru „*am depus o cerere pentru terenul de la depozitul de la Cosmeștii-Vale, cu suprafața pe care el o avea, mai bine de 1,7 ha, ea spune că sunt numai 900 mp, nu știu de unde i-a scos, nu înțelege de ce secretarul comunei i-a dat un răspuns haotic, când Bejan a avut teren în Furcenii Vechi de ce nu i-a spus cum a ajuns în Cosmeștii-Vale, a avut calea ferată care cu ajutorul fostei secretare a fost furată, a deschis un proces aflat pe rolul instanței pentru asta, autorizații de construcție date pe un teren pe care Bejan l-a avut în Furcenii Vechi, pentru că nu i-a răspuns adevărul. Apoi, Raportul de evaluare întocmit azi este este un fals, dacă vă uitați se face raportare la terenuri similare din Tecuci, nu de la țară, toate pozele sunt din Tecuci, doar unul este din Cosmești deal, eu am fost la Instanță și am luat de la evaluatori autorizați de Instanță de la Tecuci și am vrut să știu cât costă un teren în Cosmeștii-Vale. UN euro! Adică experții aceia au făcut șmecherii??? Si aici vine expertul ales de dumneavoastră și compară teren de categoria a treia cu unul care are utilități, apă, gaze, canalizare??? Mai mult eu am clădiri pe terenul acela am depus toată documentația. O să vin cu hotărâre de Instanță. Am cumpărat vizavi cu tot cu clădire și am dat pe 5000 mp, 20000 de euro. Înseamnă că atunci când ați vândut cariera și ați dat 18 ha cu 19500 euro, ați luat mită și nu ați urmărit interesul comunei. Voi face plângere la DNA pentru asta. Ori nu aveți creier, ori sunteți corupți.*” Se adresează secretarului general al comunei spunând: „*V-am mai făcut o adresă prin care am solicitat să îmi comunicați personal ce terenuri administrază comuna Cosmești în zona Zaga-Zaga. Mi-ați trimis o adresă că aveți 5000 și 1000 de mp. Eu am scos de la OCPI Galați toate terenurile care sunt în administrarea comunei Cosmești, păduri, pășuni, pentru ce ați mințit? Eu am cerut să mi se comunice tot ce este în administrarea comunei, nu numai ce este în proprietatea comunei. Voi cere Prefectului și Instanței să verifice tot ce ați semnat dumneavoastră în ultimii ani! Sau a zis primarul lasă-l pe Haican, că așa am cerut și pădurea tatălui – 5000 mp, și nici avcum nu s-a materializat.. O să cer să se mai verifice cum s-au vândut terenurile pentru locurile de casă, că unii au 498, alții 520?*” Îi răspunde secretarul general că așa au fost loturile aprobate prin PUZ și prin Consiliul Local și nici un teren acolo nu se vinde, ci este dat în folosință gratuită, pentru construire locuință, tinerilor din sat. Cererea privind pădurea este trimisă la Instituția Prefectului, dar este o procedură mai lungă și nu am primit încă răspuns. Când voi primi, voi răspunde cu celeritate și dumneavoastră. Dl președinte de ședință, spune că el a propus o mie de metri atunci, dar nu am fost băgat în seamă! Dl Haican nu mai are nimic de spus și decide să plece, iar ședința își urmează cursul.

Dl președinte de ședință anunță că materialele au fost trimise în timp util și au fost afișate pe site-ul instituției pentru a le vedea fiecare. Revine la Ordinea de zi, respectiv la punctul 1.

Nu sunt înscrieri la cuvânt, drept pentru care supune la vot pentru aprobarea și însușirea Procesului verbal al ședinței precedente a Consiliului Local Cosmești, județul Galați din **30.04.2024**.

Au votat <pentru> un număr de **15 consilieri**.

Prin urmare, Procesul verbal al ședinței ordinare a Consiliului Local al comunei Cosmești, județul Galați din 30.04.2024 a fost aprobat și însușit.

II. Dl președinte de ședință propune să se treacă la punctul 2 al ordinii de zi: Proiect de hotărâre privind: *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289.*

Se înscrie la cuvânt dl Radu. Dl președinte cere ca acest proiect să fie amânat, pentru că nu au înțeles de ce se concesionează 210 mp și nu doar 170 cât a avut anterior dl Slavu, fiind în centrul civic al comunei. Dl Bârlădeanu spune să fie amânat până în octombrie când va fi ales noul Consiliu Local. Se face polemică pe acest subiect. Secretarul comunei spune că proiectele se supun discuției, se aprobă, se resping sau se retrag de pe ordinea de zi a ședinței de către inițiator.

Nu mai sunt înscrieri la cuvânt.

Dl președinte de ședință supune la vot proiectul de hotărâre privind *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289.*

Au votat <pentru> un număr de **7 consilieri locali**. Se abțin Micu, Căcu, Chiriță, Nunu, Radu, Berbeci, Roșca M, Roșca D., voturi ce se vor contabiliza la Împotrivă.

Prin urmare Proiectul de hotărâre privind: aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, NU a fost adoptat.

III. Dl președinte de ședință propune să se treacă la punctul 3 al ordinii de zi: Proiect de hotărâre privind: *aprobarea atribuirii contractului de concesiune pentru 1 lot teren din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, destinat mediului de afaceri;*

Dl primar interbvine și spune că retrage acest proiect de pe ordinea de zi, nefiind adoptat Raportul de evaluare. Nu mai sunt înscrieri la cuvânt și nici discuții.

Dl președinte de decide să se treacă la punctul următor de pe ordinea de zi.

IV. Dl președinte de ședință propune să se treacă la punctul 4 al ordinii de zi: Proiect de hotărâre privind: *aprobarea unei cereri și atribuirea terenului –loc de casă-, în suprafața de 495 mp. conform Legii nr. 15/2003, în satul Cosmeștii-Vale, com. Cosmești, jud. Galați, dlui G.I.;*

Nu sunt înscrieri la cuvânt și nici discuții.

Dl președinte de ședință supune la vot proiectul de hotărâre privind *aprobarea unei cereri și atribuirea terenului –loc de casă-, în suprafața de 495 mp. conform Legii nr. 15/2003, în satul Cosmeștii-Vale, com. Cosmești, jud. Galați, dlui G.I.*

Au votat <pentru> un număr de **15 consilieri**.

Prin urmare Proiectul de hotărâre privind aprobarea unei cereri și atribuirea terenului –loc de casă-, în suprafața de 495 mp. conform Legii nr. 15/2003, în satul Cosmeștii-Vale, com. Cosmești, jud. Galați, dlui G.I., a fost adoptat. (n.r. HCL 35/2024).

V. Dl președinte de ședință propune să se treacă la punctul 5 al ordinii de zi: Proiect de hotărâre privind: *revocarea HCL 20/2024 și completarea HCL nr. 14/2024 privind aprobarea documentației necesare îndeplinirii formalităților legale în vederea organizării licitației publice pentru punerea în aplicare a Deciziei Civile nr. 219/22.06.2018 a Tribunalului Vrancea și a Hotărârii Consiliului Local Cosmești nr 22/22.11.2004.*

Dl președinte spune că ar fi trebuit 2 proiecte de hotărâre. Unul de revocare și unul de numire membri. El spune că nu mai este de acord cu scoaterea la vânzare a acestui teren. Secretarul general spune că nu este pentru vânzare ci pentru numirea membrilor din Consiliul Local în comisia de licitație. Din Consiliul Local trebuie numiți și aleși doi reprezentanți pentru comisie. Dl Micu spune că propune pe Ciot și Balhui, dl Ciot propune pe dna Roșca și dl Roșca, dl Pădure propune pe dl Micu și Bîrlădeanu. Toată lumea nu vrea să facă parte din această comisie, se face polemică pe acest subiect deoarece nimeni nu vrea să facă parte din această comisie. Dl Radu își motivează renunțarea la fosta sa propunere, vorbesc toți, nimeni nu vrea să participe, intră și dl Chiriță în discuție și mai spune că el ar trebui și el să renunțe la numirea sa ca supleant, dacă tot nu vrea nimeni... o să rămână singur membru... Dl Ciot spune că nici el nu vrea, că are probleme de sănătate, dl Roșca spune că el nu vrea că nu știe despre ce e vorba, nu se mai înțelege nimic. Cineva comentează că dl Radu nu este autoritar și că el face conversație, acesta întreabă secretarul general cum ar trebui să facă? Secretarul îi spune variantele propuse și președintele de ședință supune la vot prima propunere pe dl Ciot și Balhui. Dl președinte spune că sunt pentru 8, se abține Căcu și sunt împotriva Balhui, Ciot, Lionte și Cojocaru și mi-a fost imposibil să mai consemnez cine a mai fost împotriva, deoarece toți vorbesc unul peste altul. Sunt polemici pe acest subiect. Dl Ciot este foarte supărat, spune că și el va face cerere pentru a i se revoca acest mandat. Nu se mai votează celelalte propuneri, și după discuții imposibil de transcris, dl președinte de ședință supune la vot proiectul de hotărâre privind **revocarea HCL 20/2024 și completarea HCL nr. 14/2024 privind aprobarea documentației necesare îndeplinirii formalităților legale în vederea organizării licitației publice pentru punerea în aplicare a Deciziei Civile nr. 219/22.06.2018 a Tribunalului Vrancea și a Hotărârii Consiliului Local Cosmești nr 22/22.11.2004**, cu membrii propuși: Ciot, Balhui și Chiriță supleant, că el nu a făcut opoziție la această numire.

Au votat <pentru> un număr de 10 consilieri. Au fost împotriva Balhui, Ciot, Lionte și Cojocaru și se abține dl Căcu.

Prin urmare, Proiectul de hotărâre privind: revocarea HCL 20/2024 și completarea HCL nr. 14/2024 privind aprobarea documentației necesare îndeplinirii formalităților legale în vederea organizării licitației publice pentru punerea în aplicare a Deciziei Civile nr. 219/22.06.2018 a Tribunalului Vrancea și a Hotărârii Consiliului Local Cosmești nr 22/22.11.2004, a fost adoptat. (n.r. HCL 36/2024).

VI. Dl președinte de ședință propune să se treacă la punctul 6 al ordinii de zi: Proiect de hotărâre privind: **aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2368/22.02.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 37, P 169/1, CF 107291**.

Se înscrie la cuvânt dl Radu și spune că evaluarea s-a făcut după părerea sa, că ținea cu cineva anume. Că s-a făcut comparația cu terenuri din Tecuci, că aici în Cosmești -Vale se poate inunda și nu se poate construi ceva sustenabil și el va vota împotriva. Nu mai sunt înscrieri la cuvânt.

Dl președinte de ședință supune la vot proiectul de hotărâre privind **aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2368/22.02.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 37, P 169/1, CF 107291**. Au votat <pentru> un număr de 7 consilieri și 8 <Împotriva>. Împotriva sunt Roșca D., Roșca M, Radu, Nunu, Chiriță, Căcu. Se abțin Bîrlădeanu și Micu, contabilizate la împotriva.

Prin urmare, Proiectul de hotărâre privind: aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2368/22.02.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 37, P 169/1, CF 107291 NU a fost adoptat.

VII. Dl președinte de ședință propune să se treacă la punctul 7 al ordinii de zi: Proiect de hotărâre privind: **aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a**

unui bun imobil din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situat în Cv. 37, P 169/1, CF 107291.

Dl președinte întreabă pe primar, dacă vrea să retragă și acest proiect de pe ordinea de zi. Dl. primar spune că nu. E președinte de ședință, trebuie să știe cum să gestioneze acest lucru. Dl președinte întreabă pe secretar ce să facă, aceasta îi spune să pună în discuție proiectul și să supună la vot. Nu mai sunt înscrieri la cuvânt.

Dl președinte de ședință supune la vot proiectul de hotărâre privind *aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a unui bun imobil din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situat în Cv. 37, P 169/1, CF 107291*. Au votat <pentru> un număr de 8 consilieri și 7 <împotriva>, s-au abținut dnii Căcu, Micu și dna Roșca, sunt împotriva Radu, Roșca, Chiriță și Nunu. Dl Nunu spune că evaluarea fost făcută prost. Secretarul spune că acest proiect ar fi trebuit să adune 11 voturi pentru prin urmare nu a fost adoptat.

Prin urmare, *Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a unui bun imobil din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situat în Cv. 37, P 169/1, CF 107291, NU a fost adoptat.*

VIII. Dl președinte de ședință propune să se treacă la punctul 8 al ordinii de zi: *rectificarea bugetului local al Comunei Cosmești, județul Galați pentru anul 2024.*

Dl Floroiu citește din referatul de necesitate pentru rectificarea bugetului. Nu mai sunt discuții, interpelări.

Dl președinte de ședință supune la vot proiectul de hotărâre privind *rectificarea bugetului local al Comunei Cosmești, județul Galați pentru anul 2024*. Au votat <pentru> un număr de 15 consilieri.

Prin urmare, *Proiectul de hotărâre privind: rectificarea bugetului local al Comunei Cosmești, județul Galați pentru anul 2024a fost adoptat.* (n.r. HCL 37/2024).

IX. Dl președinte de ședință propune să se treacă la punctul 9 al ordinii de zi: *Întrebări, interpelări și răspunsuri.*

Se înscriu la cuvânt dl Bîrlădeanu și dna Roșca. Dl Bîrlădeanu aduce iar în discuție problema câinilor comunitari. Spune că la o ședință precedentă a mai spus că s-ar fi putut face o convenție cu o firmă care să adune câinii pe baza unei cotizații lunare, dar cu banii alocați nu rămâne decât varianta a doua de a delega răspunderea adunării lor de către o firmă și tot nu ajung banii.

Dna Roșca spune că umblând prin sat a constatat că sunt mulți cetățeni la care nu ajunge apa. Dl primar spune că știe și el și a făcut scris la Apă Canal, pentru a se remedia problema. Se face discuție că apa este prea scumpă, secretarul general al comunei spune că unde este și canalizare este mai scump. Intervine și dl Radu spune că pe Facebook se laudau că au făcut puțuri noi, că au dezvoltat rețeaua, că sunt care sunt racordați înainte de apometre, fără a da nume. Se face iar conversație între dl primar și dna Roșca. Dna Roșca spune că ar mai fi adus și ea problema câinilor, dar a discutat dl Bîrlădeanu. Secretarul comunei reamintește dlilor consilieri cu privire la Serviciul de ecarisaj, de care este direct responsabil viceprimarul comunei și comisia care a fost dekegată prin acea hotărâre. De ce nu se respectă. Dl Bîrlădeanu spune că procedura a fost făcută anul trecut, dar nemai fiind bani, trebuie reluată în acest an.

Dl președinte declară ședința închisă.

Secretarul general al comunei cere domnilor consilieri să semneze în registrul de prezență.

Conținutul procesului-verbal se completează cu cele ale proiectelor de hotărâre prezentate și adoptate, precum și cu pontajul privind participarea la ședință a consilierilor locali.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ, (ales conform art. 123, alin.(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ),

SECRETAR GENERAL al COMUNEI COSMEȘTI,
CRISTINA ZAHARIA

RADU GOGU

Cristina Zaharia

Semnat digital de Cristina
Zaharia
Data: 2024.05.31 08:26:58
+03'00'



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
PRIMAR

Str. G-ral Dumitru Dămăceanu nr. 73;
cod postal 807085; CUI 3655943
e-mail: cosmesti@gl.e-adm.ro
Web-site: www.primaria-cosmesti.ro
Tel.0236336227; fax 0236336218

Nr. 3190/16.04.2024

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind: aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289;

Inițiator: ing. Ion Tuchiluş, Primarul comunei Cosmești, județul Galați, validat prin Încheierea în Camera de Consiliu a Judecatoriei Tecuci în dosarul nr. 4235/324/2020 ;

Proiect de hotărâre înregistrat la nr. 3190/16.04.2024;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2), art. 1730-1733 din Codul civil;
- art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b, art. 302-331, art. 354, alin. (2), art. 362, alin. (1) și (3), și următoarele, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările ulterioare;

Luând act de:

- Referatul de necesitate nr. 954/05.02.2024 întocmit de consilier superior Maței Eleonora-Valerica;
- Raportul de evaluare nr. 2344/09.02.2024 efectuat de evaluator acreditat ANEVAR, Amariței Mirela;
- Extrasul de Carte Funciară nr. 8195/2024 al terenului având CF 107289;
- Proiectul de hotărâre nr. 3190/16.04.2024 și Referatul de aprobare al primarului comunei Cosmești, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 3297/18.04.2024;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cosmești, înregistrat sub nr. 3795/08.05.2024;
- **Avizul** obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare **nr. 1108 PS/20.03.2024 înregistrat la nr. 2669/04.04.2024.**
- Raportul de avizare al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmești,

În temeiul art. 139, alin. (3), lit. g) și cel al art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare,

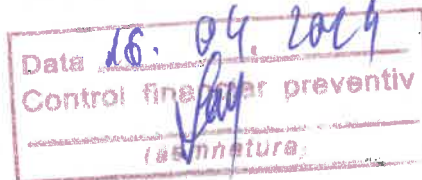
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI, întrunit în ședință ordinară în data de 30.05.2024, adoptă prezenta HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate și se însușește Raportul de evaluare nr. 2344/09.02.2024 efectuat de evaluator acreditat ANEVAR, Amariței Mirela, ce privește propunerea de concesionare a unui teren intravilan, categoria curți construcții, cu suprafața de 210 mp, situat în sat Cosmești, com. Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, județul Galați, Cvatral 18, parcela 341, Carte Funciară nr. 107289, notate cu **Anexa nr. 1** și **Anexa nr. 2** a prezentei hotărâri, părți integrante din ea.

Art.2. Primarul comunei Cosmești va întocmi formalitățile legale pentru continuarea procedurii de concesionare, prin aparatul de specialitate.

Art.3. Prin grija secretarului general al comunei, prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului Galați, Primarului com. Cosmești, Serviciului financiar contabil și afișată pe pagina web a instituției.

Primar,
Ing. Ion Tuchiluş



Proiect 2190/2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

Cuprinde, în principal, următoarele elemente:

a) **Descrierea și identificarea bunului:** Bun imobil- Teren în intravilanul comunei Cosmești cu suprafața de 210 mp, situat în sat Cosmești, com. Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, județul Galați, Cvartal 18, parcela 341, Carte Funciară nr. **107289**, în centrul comunei Cosmești, identificat în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la **Poziția 38** conform Anexei la HCL nr. 30/2021 privind: *aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați* și la **Poziția nr. 43** în inventarul actualizat conform HCL nr. 15/2024 privind *aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați*. Se atașează extras de carte funciară pentru informare nr. 8195/24.02.2024.

b) **Motivele** de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii sunt:

- din punct de vedere economic și financiar se justifică acțiunea de concesiune, redevența obținută fiind venit la bugetul local. Faptul că terenul în cauză este situat în sat Cosmești, com. Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, județul Galați, Cvartal 18, parcela 341, Carte Funciară nr. 107289, în centrul comunei Cosmești, constituie un avantaj pentru a se desfășura acolo o activitate comercială, așa cum activează SC VENUS ALIMCOM. Această societate, care a solicitat concesiunea acestui teren, beneficiază de un drept de preempțiune, deoarece a activat în centrul comunei cu magazinul pe care-l deține, de peste 25 de ani, având două contracte de concesiune, pentru două suprafețe distincte. Unul, initial, care a expirat în acest an, era pentru suprafața de 84 mp, și unul care este în curs pentru suprafața de 80 mp. Ținând cont că terenul comunei Cosmești este de 210 mp, evidențiat în CF 107289, a determinat administrația locală executivă să propună întocmirea unui Raport de evaluare în vederea concesiunii, pentru toată suprafața. Din punct de vedere social, utilizarea terenului respectiv de către solicitanți, este benefică prin menținerea unor locuri de muncă cetățenilor comunei, pentru amenajarea urbanistică a centrului comunei, firma care are activitate, fiind responsabilă, menținând un aspect estetic al centrului comunei. Pentru mediu este benefic să fie stabilit un titular și responsabil al administrării acestui teren, fiind un teren intravilan, curți construcții, unde societatea are clădirile unde își desfășoară activitatea. Desfășurarea unei activități acolo, conduce la responsabilizarea tuturor pentru a fi menținute în cel mai optim mod curățenia și igiena locației, al protejării mediului ambiant și al calității mediului.

c) **nivelul minim al redevenței:** a fost stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR- Amariței Mirelala **1394 lei/an** echivalent **280 euro/an**, sau **6,61 lei/mp/an** echivalent **1,33 euro/mp/an**.

d) **procedura** utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii: **licitație publică** cu drept de preempțiune, conform prevederilor legale;

e) **durata estimată** a concesiunii: 49 ani;

f) **termenele previzibile** pentru realizarea procedurii de concesiune: trei luni de la data adoptării Studiului de Oportunitate și a însușirii Raportului de evaluare. Se va propune Concesiunea, conform prevederilor Codului administrativ, 954/iar ulterior se vor urma pașii legali pentru licitația publică cu respectarea termenelor legale.

g) **Avizul** obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz- există- **1108 PS/20.03.2024 înregistrat la nr. 2669/04.04.2024;**

h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode- **nu este cazul.**

Primar,

Ing. Ion Tuchiș,



Întocmit,

Secretar general al comunei Cristina Zaharia
Economist, Călin Valentina

Calin

Anexa 2 la Proiect 2890/2024

RAPORT DE EVALUARE

2344/09.02.2024

**TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 210
mp SITUAT IN COSMESTI, CVARTAL 18, P
341, JUD. GALATI,
NR. CADASTRAL 107289 Cosmesti**

Adresa: COSMESTI, CVARTAL 18, P 341, JUD. GALATI
Proprietar: COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT
Solicitant: COMUNA COSMESTI
Destinatar: COMUNA COSMESTI
Scopul evaluarii: CALCUL VALOARE DE PIATA TEREN/ REDEVENTA IN VEDEREA
CONCESIONARII TERENULUI

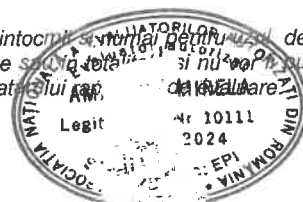
Valoarea redeventei in vederea concesiunii terenului este:

1.394 LEI/AN, echivalent 280 EURO/AN
6,61 LEI/MP/AN, echivalent 1,33 EURO/MP/AN

Valoarea nu contine T.V.A.

Evaluator: AMARITEI MIRELA
Legitimatie ANEVAR 10111, valabila 2024
Telefon: 0749167420
E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

Acest raport de evaluare este confidential si este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit si nu trebuie sa fie comunicat altor persoane sau publicat sau transmis unor terti, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al solicitantului si al destinatarului.



CUPRINS:

1. Evaluator
2. Solicitant
3. Destinatar raport
4. Proprietatea evaluata
5. Data evaluarii
6. Baza evaluarii
7. Declararea valorii
8. Certificare
9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative
10. Clauza de nepublicare
11. Date privind proprietatea evaluata
12. Descrierea proprietatii imobiliare
13. Analiza pietei imobiliare
14. Evaluarea proprietatii
15. Rezultatul evaluarii. Opinia evaluatorului

ANEXE:

- Anexa nr. 1 – Date de piata referitoare la proprietati similare
Anexa nr. 2 – Fotografii ale proprietatii
Anexa nr. 3 – Documente ale proprietatii



1. **Evaluator:** Amaritei Mirela
Parafa: 10111, valabila 2024
Adresa evaluator: str. 13 Septembrie, nr. 16A, Tecuci, jud. Galati
Telefon: 0749167420
E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

2. **Solicitant:** COMUNA COSMESTI

3. **Destinatar raport:** COMUNA COSMESTI

4. **Proprietatea pentru care se estimeaza redeventa:**

4.1 Tip proprietate: teren intravilan cu suprafata de 210 mp
4.2 Proprietar: COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT
4.3 Adresa proprietatii: COSMESTI, CVARTAL 18, P 341, JUD. GALATI

5. **Data evaluarii:** 09.02.2024

6. **Baza evaluarii:**

6.1 Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii redevenței in vederea concesiunii terenului

Proprietatea imobiliara evaluata :

- este identificata in mod clar si este situata in COSMESTI, CVARTAL 18, P 341, JUD. GALATI
- ar putea fi concesionată
- este fara restrictii de forma si dimensiune, de calitatea imobilelor vecine, putandu-se proceda la estimarea unei " valori utilizabile pentru scopul exprimat

S-au avut in vedere instructiunile recomandate de standardele de evaluare ANEVAR.

In vederea estimarii redevenței se va calcula valoarea de piata a terenului.

In ipotezele prezentate in raport, se va putea estima o **valoare de piata** a proprietatii imobiliare, asa cum este definita de standardul SEV 100 – Cadru general.

Definitia valorii de piata:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea de piata va putea fi estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata.

S-au respectat urmatoarele Standarde de Evaluare ANEVAR:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii



- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

- 6.2 Data de referinta: 09.02.2024
- 6.3 Data inspectiei: 09.02.2024
- 6.4 Curs schimb valutar: 1 euro = 4,9770 lei

7. Declararea valorii

Valoarea de piata a terenului estimata cu ajutorul abordarii prin piata, in opinia evaluatorului, este de:34.840 lei, respectiv 7.000 euro

Valoarea redevenței in vederea concesiunea terenului este	1.394 LEI/AN, echivalent 280 EURO/AN 6,61 LEI/MP/AN, echivalent 1,33 EURO/MP/AN
Valoarea a fost obtinuta folosind valoarea de piata a terenului calculata prin abordarea prin piata	
Valoarea nu contine T.V.A.	

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)
- valoarea estimata se refera la o proprietate libera de sarcini;
- valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului;
- valoarea este o predictie

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

8. Certificare

Subsemnata, Amaritei Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, m-am deplasat la adresa imobilului de mai sus, insotit de reprezentantul solicitantului evaluarii in vederea inspectarii proprietatii imobiliare care se evalueaza.

Fata de cele prezentate in raportul de evaluare precizam urmatoarele :

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare ;
- nu avem nici un interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea care face obiectul acestui raport, nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate ;
- contractarea lucrarii si remunerarea evaluatorului nu s-a facut in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit ;
- raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime sau maxime , solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interes fata de beneficiar sau de aprobarea unui credit legat de proprietate ;
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate respecta cerintele standardelor de evaluare ANEVAR



- certificam faptul ca inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuata personal de catre evaluator, in prezenta solicitantului;
- declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari .

9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

1) Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare; dreptul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Suprafatele aferente proprietatii au fost luate in calcul in baza informatiilor furnizate de documentele ce le-a avut la dispozitie evaluatorul , fara a se efectua masuratori suplimentare;
- Evaluarea se face in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini.
- La inspectia pe teren evaluatorul a constatat ca pe teren este edificata o constructie cu utiloizare nerezidentiala(spaytiu comercial). Constructia existenta nu face obiectul raportului de evaluare. Redeventa s-a calculat in ipoteza ca terenul este liber.
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatii de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor; se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului de valori selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Datele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata, utilizate de catre evaluator in estimarea valorii, au fost puse la dispozitie de catre proprietar, corectitudinea si precizia acestora fiind responsabilitatea proprietarului, putand exista si alte informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta; acestea sunt : situatia juridica a proprietatii imobiliare, suprafata constructiei, istoricul amplasamentului si constructiilor si utilizarea lor actuala.

2) Conditii limitative

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici partile sale (in special concluzii referitor la alte valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara nu s-au schimbat esentiale, in caz contrar este necesara reevaluarea proprietatii imobiliare.



- In cazul aparitiei unor fluctuatii semnificative in evolutia pietei financiare se impune reevaluarea proprietatii imobiliare;
- Modificarea ipotezelor si conditiilor limitative impune reevaluarea proprietatii imobiliare;

10. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential si este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit si numai pentru uzul solicitantului mentionat la punctul 2 si a destinatarului mentionat la punctul 3.

Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate daca raportul este transmis altor persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si explicit al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmează sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la punctele 2 si 3., atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul este confidential, strict pentru solicitant si destinatar iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

11. Date privind proprietatea evaluata

11.1 Documente de proprietate:

- Solicitantul a prezentat evaluatorului extras de carte funciara 107289 Cosmesti

11.2 Identificarea dreptului de proprietate:

- Proprietar COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT

11.3 Date privind documentatia cadastrala:

- Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara 107289 Cosmesti.

11.4 Situatia actuala a imobilului:

La inspectia pe teren evaluatorul a constatat ca pe teren este edificata o constructie nerezidentiala (spatiu comercial). Constructia existenta nu face obiectul raportului de evaluare. Redeventa s-a calculat in ipoteza ca terenul este liber.

11.5 Descrierea zonei de amplasare:

- terenul are deschidere la drumul european E581
 - artere de circulatie: drum european
 - caracterul edilitar al zonei:
 - zona comerciala si rezidentiala
 - Utilitati edilitare:
 - Rețea de energie electrică: da
 - Rețea de apă: da
 - Rețea de termoficare: nu
 - Rețea de gaze naturale: nu
 - Rețea de telefonie: da
 - Ambient: civilizat
 - Poluare redusa
- Concluzii privind zona de amplasare: amplasare favorabila



12. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din teren intravilan cu suprafata de 210 mp. terenul este plan, cu o deschidere de 25 m deschidere la drumul european E581. Constructia edificata pe teren identificata de evaluator la inspectie nu face obiectul acestui raport de evaluare.

13. Analiza pietei imobiliare

Pentru a scoate in evidenta caracteristicile pietei imobiliare mai intai ea trebuie definita si bine identificata.

Definitia pietei imobiliare :

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata, angajati in tranzactii imobiliare.

Participantii pe piata sunt vanzatorii, cumparatorii, chirieasii, proprietarii, creditorii, antreprenorii, constructorii, investitorii si intermediarii. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele bunurilor si serviciilor, piata imobiliara are o serie de caracteristici speciale. Eficienta unei astfel de piete este bazata pe ipoteze privind comportamentul cumparatorilor si al vanzatorilor si pe caracteristicile proprietatilor imobiliare tranzactionate, tinand cont de faptul ca fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul ei este intotdeauna fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente. Participa un numar relativ mic de vanzatori si cumparatori, proprietatile imobiliare au valori ridicate ce necesita o putere mare de cumparare. Aceste piete sunt sensibile la stabilitatea veniturilor, la nivelul de salarizare, numarul de locuri de munca.

Datorita faptului ca oferta de proprietati imobiliare se dezvolta relativ greu iar cererea poate sa se modifice brusc este posibil sa existe o supraoferta sau un exces de cerere.

Pe o piata normala participantii sunt complet informati, sunt in cunostinta de cauza referitor la aspectele pietei, calitatea produselor iar informatiile despre vanzari, licitatii, preturi sunt disponibile imediat. Pe o piata imobiliara cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, tranzactiile fiind in numar redus. Informatiile despre preturi nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt privite ca investitii, sunt putin lichide si au un proces de vanzare pe termen relativ lung.

Caracteristic pietei locale este faptul ca in prezent este o piata destul de slaba pentru toate categoriile de proprietati, uneori chiar inactiva.

Caracteristicile pietei imobiliare din Romania s-au reflectat si pe piata imobiliara a zonei in care se gaseste proprietatea analizata, piata fiind in scadere.

In prezent piata imobiliara este caracterizata de o relativa stagnare, existand putine tranzactii, majoritatea fiind facute cu plata imediata in numerar.

Identificarea pietei

In functie de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea, varsta participantilor de pe piata si de tipul, amplasarea, dimensiunea, designul si restrictiile urbanistice se pot identifica mai multe tipuri de piete imobiliare : rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale.

Exista putine tranzactii, mai ales in localitati de dimensiuni mici si medii.

Echilibrul pietei

In prezent pe piata proprietatilor imobiliare se constata o reducere masiva a cererii de cumparare. Puterea de cumparare a potentialilor cumparatori este scazuta. Cumparatorii au putini bani repartizati pentru a face investitii in proprietati imobiliare, avand in vedere realitatile economice si tipul de proprietati existente pe piata din zona.

Au fost inregistrate putine tranzactii, conform informatiilor primite de la cabinetele notariale si agentii imobiliare din zona.

In aceste conditii echilibrul pietei imobiliare este foarte greu de atins. Piata este in stagnare.

Lipsa echilibrului pietei imobiliare a fost influentata si de alti factori ce pot fi de natura sociala, administrativa si chiar politica. Acestia impreuna cu dorinta vanzatorilor de a obtine un profit cat mai mare, au condus la starea actuala a pietei imobiliare.

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, raporturile s-au inversat pe piata imobiliara, aceasta devenind o piata a cumparatorului.



14. Evaluarea proprietatii- ESTIMAREA VALOARII DE PIATA A TERENULUI

14.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Scopul prezentei evaluari este estimarea valorii de piata a proprietatii, analiza celei mai bune utilizari identificand cea mai profitabila si probabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Evaluatorul va analiza utilizarile proprietatilor din zona proprietatii de evaluat. Daca o proprietate este adaptata in mod particular unei anumite utilizari, acest fapt va fi luat in considerare la estimarea celei mai bune utilizari.

In analiza celei mai bune utilizari nu se va lua in considerare situatia cand proprietarul decide sa utilizeze proprietatea in scopuri mai putin profitabile.

Notiunea de "cea mai buna utilizare" reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare, selectata din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare, in urmatoarele capitole ale raportului de evaluare.

Definitia "cele mai bune utilizari":

- Cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare este nerezidentiala.

14.2 ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin comparatia vanzarilor utilizeaza rationamentul prin care estimarea valorii de piata se face prin compararea preturilor de vanzare a proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea de evaluat si corectarea acestor preturi in functie de caracteristicile proprietatilor.

Premisa majora a metodei comparatiei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Metoda isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa adica se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietatile imobiliare tranzactionate.

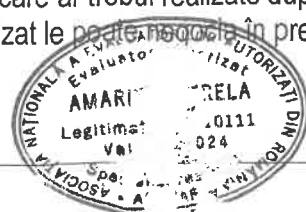
Abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii de piata atunci cand exista suficiente informatii disponibile despre proprietati.

Evaluatorul culege datele de pe piata si le verifica pentru a asigura credibilitatea concluziilor. Se utilizeaza informatii, cu privire la raportul cerere-oferta pe piata imobiliara locala, culese din presa locala, de la agentii imobiliare, notariate, direct de la proprietari si din alte surse credibile.

Informatiile despre vanzari sunt analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie identifica acele caracteristici specifice ale proprietatilor si tranzactiilor care pot explica diferentele de pret. Analiza de piata identifica, in special, elementele care sunt mai sensibile. In analiza vanzarilor comparabile elemente de comparatie considerate ca fiind de baza sunt urmatoarele:

- *Drepturile de proprietate transmise.* Este esentiala o identificare precisa a drepturilor de proprietate transmise in fiecare tranzactie comparabila, deoarece pretul de tranzactie se bazeaza intotdeauna pe dreptul de proprietate transmis.
- *Restrictii legale.* Se stabileste daca exista vreo restrictie de vanzare si construire imediata sau de perspectiva stabilita de autoritatile nationale sau locale.
- *Conditiiile de finantare.* Tipurile si conditiile aranjamentelor financiare in orice tranzactie ar trebui sa fie pe deplin intelese, analizate si luate in considerare, deoarece diferentele aranjamente financiare pot face ca pretul platit pentru o proprietate sa fie diferit de cel platit pentru o proprietate identica
- *Conditiiile de vanzare.* In multe situatii, motivatia speciala a partilor dintr-o tranzactie poate afecta preturile platite si chiar sa genereze unele tranzactii de natura diferita de conditiile de piata.
- *Cheltuielile imediate dupa cumparare* sunt cheltuielile care ar trebui realizate dupa achizitionarea proprietatii si pe care un cumparator avizat le poate negocia in pretul de achizitie.



- **Condițiile de piață.** Condițiile de piață la data vânzării proprietății comparabile pot fi diferite de cele de la data evaluării. Factorii care influențează condițiile de piață includ aprecierea sau deprecierea rapidă a valorilor proprietății, schimbări în legislația impozitării, restricții de construire sau stopări ale acestora, etc.
- **Localizarea.** Ar trebui comparate localizarile proprietăților comparabile și ale proprietății de evaluat, pentru a stabili dacă localizarea și vecinătățile influențează prețurile plătite.
- **Caracteristicile fizice.** Atribute cum ar fi dimensiunea, deschiderea, forma terenului sunt descrise și analizate de către evaluator. Dacă caracteristicile fizice ale unei proprietăți comparabile sunt diferite față de cele ale proprietății evaluate, fiecare dintre diferențe ar trebui luată în considerare, iar evaluatorul trebuie să facă ajustarea corespunzătoare impactului acestora asupra diferențelor în valoare.
- **Caracteristicile economice.** Pentru analiza proprietăților generatoare de venit se utilizează indicatori cum ar fi: venitul, cheltuielile de exploatare, clauzele de închiriere/arendare.
- **Utilități disponibile.** Sunt importante deoarece lipsa sau existența lor pot influența valoarea terenului.
- **Utilizarea.** Zonarea și alte restricții sau limitări influențează utilizarea proprietății. Dacă există o diferență între utilizarea existentă sau între cea mai bună utilizare a unei proprietăți comparabile și cea a proprietății evaluate, ar trebui luat în considerare, cu multă atenție, impactul acestei diferențe asupra valorii. În general, în analiza comparativă ar trebui utilizate numai proprietățile care au cele mai bune utilizări identice sau similare.

Din analiza efectuată de evaluator și din observațiile făcute în capitolul 3.6 "Analiza pieței imobiliare" rezultă că pe piața specifică proprietății imobiliare evaluate nu au fost efectuate în ultima perioadă de timp destule tranzacții de aceea evaluatorul a utilizat pentru comparații ofertele de vânzare ale proprietăților asemănătoare. Pentru aplicarea metodei se utilizează analiza comparativă prin utilizarea combinației între metoda cantitativă "analiza pe perechi de date" și metoda calitativă "analiza comparațiilor relative".

Din informațiile de pe piață cu privire la tranzacții similare, care s-au efectuat în intervale de timp relativ apropiate și din anunțurile publicitare în vigoare, au fost selectate 3 proprietăți asemănătoare cu cele evaluate.

Comparabilele sunt prezentate în anexa și analizate în tabelul următor:

Nr crt	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
2	Restricții legale		similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	09.05.2023	20.11.2023	prezent
6	Localizare:	Cosmești, cartier 18, P 341, jud. Galați	sat Cosmești, în apropiere de baltă Doaga	Cosmești Deal	Tecuci, jud. Galați, zona Aviației, lângă Sima Bayer
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	210	839	4550	1200
	Forma, raport front / adâncime:	regulată	regulată	regulată	regulată
	Front strădal - aprox :	aproximativ 25m	19	22	25
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	racordat la utilități-apă, curent electric	racordat la apă curentă, aviz de la Electrica	la limita proprietății	utilități la limita proprietății
9	Zonare:	0	0	0	0
10	Cea mai bună utilizare:	nerezidențial	nerezidențial	rezidențial	nerezidențial
	Pret total (EURO)		12.000	36.500	50.000
	Pret / mp (EURO)		14,30		



Grila de calcul:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	sat Cosmesti, in apropiere de balta Doaga	Cosmesti Deal	Tecuci, jud. Galati, zona Aviatiei, langa Sima Bayer
data	prezent	mai.23	nov.23	prezent
Suprafața [mp]	210	839	4550	1200
PREȚ VÂNZARE EUR		12.000	36.500	50.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 14,30	€ 8,02	€ 41,67
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-8%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0,72	-0,40	-3,33
Pret de vanzare corectat		13,58	7,62	38,34
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 38,34
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici		similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 38,34
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 38,34
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala				



Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 38,34
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	similar	similar	similar
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 38,34
LOCALIZARE				
Localizare	Cosmesti, cvartal 18, P 341, jud. Galati	sat Cosmesti, in apropiere de balta Doaga	Cosmesti Deal	Tecuci, jud. Galati, zona Aviatiei, langa Sima Bayer
Corecția unitară sau procentuală		25%	15%	-25%
Corecție totală pentru localizare		€ 3,40	€ 1,14	-€ 9,59
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,98	€ 8,76	€ 28,76
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) si forma	210 mp ; regulata	839 mp ; regulata	4550 mp ; regulata	1200 mp ; regulata
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0%	0%
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Front stradal - deschidere la strada	aproximativ 25m	19	22	25
Corecția unitară sau procentuală		5%	10%	5%
Corecție totală pentru front stradal		€ 0,85	€ 0,88	€ 1,44
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 17,82	€ 9,64	€ 30,19
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	racordat la utilitati-apa, curent electric	racordat la apa curenta, aviz de la Electrica	la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Corecție unitară sau procentuală		5%	10%	10%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,89	€ 0,96	€ 1,82
Preț corectat (EUR/mp)		€ 18,71	€ 10,60	€ 32,01
ZONAREA				



Zonarea - destinatia legala permisa	0%	0%	0%	0%
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 18,71	€ 10,60	€ 33,21
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	nerezidential	nerezidential	rezidential	nerezidential
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	15,0%	0,0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 1,59	€ 0,00
Pret corectat(eur/mp)		€ 19,00	€ 12,19	€ 33,21
Corectie totală netă	(absolut) (procentual)	€ 5,13 38%	€ 4,57 60%	-€ 5,13 -13%
Corectie totală brută	(absolut) (procentual)	€ 5,13 38%	€ 4,57 60%	€ 14,04 37%
Suprafata	210			
Opinie euro/mp	33,21 €			
Opinie lei/mp	165,30 lei			
Valoare estimata EURO	7.000			
Valoare RON	34.840			
Curs valutar	4,9770			
Data evaluarii	09.02.2024			

ESTIMAREA VALORII REDEVENTEI

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54/28.06.2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „ (2) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Estimăm că valoarea redevenței pentru terenul care face obiectul raportului de evaluare este:

Redeventa in vederea concesiunii terenului(lei/an)	1.394
Redeventa in vederea concesiunii terenului(lei/mp/an)	6,61
Redeventa in vederea concesiunii terenului(euro/an)	280
Redeventa in vederea concesiunii terenului (euro/mp/an)	1,33



Valoarea redevenței in vederea concesiunii terenului este	1.394 LEI/AN, echivalent 280 EURO/AN 6,61 LEI/MP/AN, echivalent 1,33 EURO/MP/AN
Valoarea nu contine T.V.A.	

14.3 Pentru alte abordari nu au fost gasite comparabile in piata.

15. Rezultatul evaluarii

Valoarea redevenței in vederea concesiunii terenului este	1.394 LEI/AN, echivalent 280 EURO/AN 6,61 LEI/MP/AN, echivalent 1,33 EURO/MP/AN
Valoarea a fost obtinuta folosind valoarea de piata a terenului calculata prin abordarea prin piata	
Valoarea nu contine T.V.A.	

Este important de subliniat faptul ca **valoarea** propusa este o **estimare** facuta de evaluator bazata pe informatiile avute la dispozitie si pe previziunile facute la un moment dat.

Pretul obtinut in urma vanzarii bunului mobil, cel rezultat din tranzactia efectiva, poate fi diferit de valoarea estimata de evaluator, deoarece in cursul negocierii pot fi introdusi factori necuantificabili (capacitatea financiara a partenerilor, dorinta de cumparare si de vanzare, climatul negocierii, interesele speciale si abilitatea protagonistilor, etc) precum si alte consideratii obiective si subiective avansate de cumparator si de vanzator in cursul negocierii.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Opinia evaluatorului privind valoarea de piata s-a sprijinit pe urmatoarele argumente si considerente:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in acest raport si este valabila la data evaluarii
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale
- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- opinia de mai sus nu reprezinta valoare pentru asigurare
- valoarea estimata nu contine TVA

INTOCMIT

AMARITEI MIRELA

Evaluator autorizat ANEVAR

Specializare: *Evaluarea proprietatilor imobiliare*



Anexa nr. 1 – Date din piata

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/galati/cosmesti/teren-agricol-de-vanzare-XC1L03007?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cosmesti&utm_term=12000-0-839

imobiliare.ro

teren Cosmesti

Cosmesti - Vezi harta

Comision 0% cumpărător

Salvează

0722 245 260

Trimită mesaj

Catalin Atanasiu
OPTIM INVEST AGENCY

0722 245 260

Trimită mesaj

Trimită linkul unui prieten pe:

Facebook, Email, Print

teren Cosmesti

Cosmesti - Vezi harta

Descriere

Optim Invest Agency va prezinta spre achizitionare o vatra de casa situata in sat Cosmesti aproape de Tecuci. Proprietatea are suprafata de 839 mp cu acces usor de la DJ24, are o deschidere la strada de 19 m, are apa curenta si aviz de la Electrica.

Terenul este intr-o zona apreciata de iubitorii de natura si pescuit, foarte aproape de lunca Siretului, delta Siretului Zaga Zaga si foarte aproape de Balta Doaga.

Fiind la o distanță de 88 km de Galati aceasta proprietate poate stârni interes iubitorilor de liniște rurală, dar în același timp, poate furniza și varianta convertirii acesteia într-o locație cu destinație turistică, zona este perfectă pentru iubitorii de pescuit.

Comision 0 cumparator.

POT 50%, CUT 0.5.

Pretul este de 12000 euro negociabil, pentru mai multe detalii si informatii sunati la 0722 245 260

Valoarea de 12000 euro negociabil, pentru mai multe detalii si informatii sunati la 0722 245 260

Specificatii

ID Anunt: XC1L03007

Actualizat: 09.05.2023

Suprafață teren:	839 mp
Tip teren:	agricol
Clasificare teren:	Intravilan
P.O.T.:	50%
C.U.T.:	0.5
Sursă coef. urbanistici:	Certificat Urbanism



Particular vând teren intravilan 4550 mp Cosmești Deal - Jud Galați

36 500 € Prețul e negociabil

 RATA DE LA: 891 LEI

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 4 550 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) Obține credit cu rate fixe

DESCRIERE

Teren situat in intravilanul comunei Cosmesti Deal la doar 10 km distanță de orașul Tecuci , Jud Galați ,
suprafata utila 4550 mp ,

Latimea terenului permite împărțirea în 4 loturi , existând doua căi de acces .

Utilitățile (curent , canalizare , apa) sunt la limita proprietății .

Terenul este liber și se poate construi imediat .

Prețul este 8 euro / mp . Nu exista comision pt agentie imobiliara !

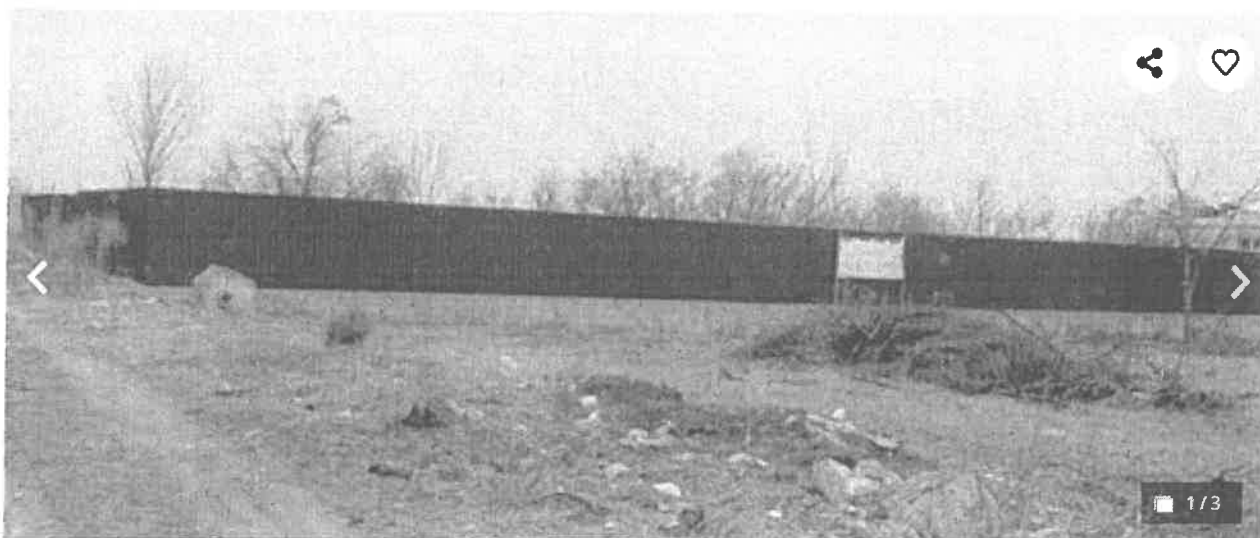


https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-1200-mp-IDymY9?utm_source=oferte360.ro

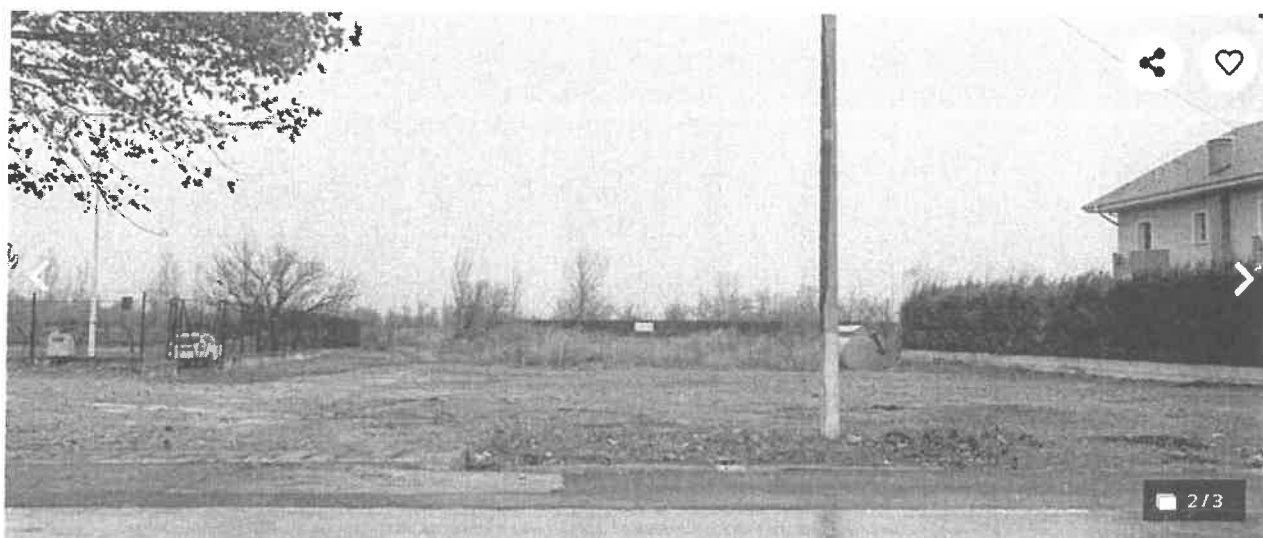
1 200 m², teren de vanzare - Galati (judet), Tecuci - 8191449 • www.storia.ro - Google Chrome

[storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-1200-mp-IDymY9?utm_source=oferte360.ro](https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-1200-mp-IDymY9?utm_source=oferte360.ro)

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Galati](#) > [Tecuci](#) > [Vand teren intravilan 1200 mp.](#)



[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) > [Galati](#) > [Tecuci](#) > [Vand teren intravilan 1200 mp.](#)



Vand teren intravilan 1200 mp.

50 000 €



Vand teren intravilan 1200 mp.

50 000 €

Tecuci, Galați

De ce nu vedeți poza?

Rata estimată: 1.233 RON /luna Avans: 37.125 RON (15%) Perioada împrumutului: 30 ani

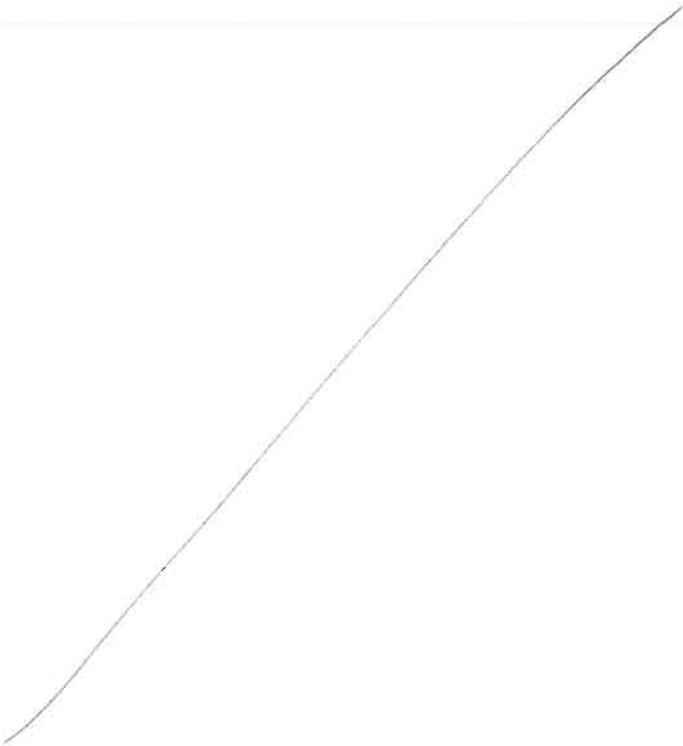
Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

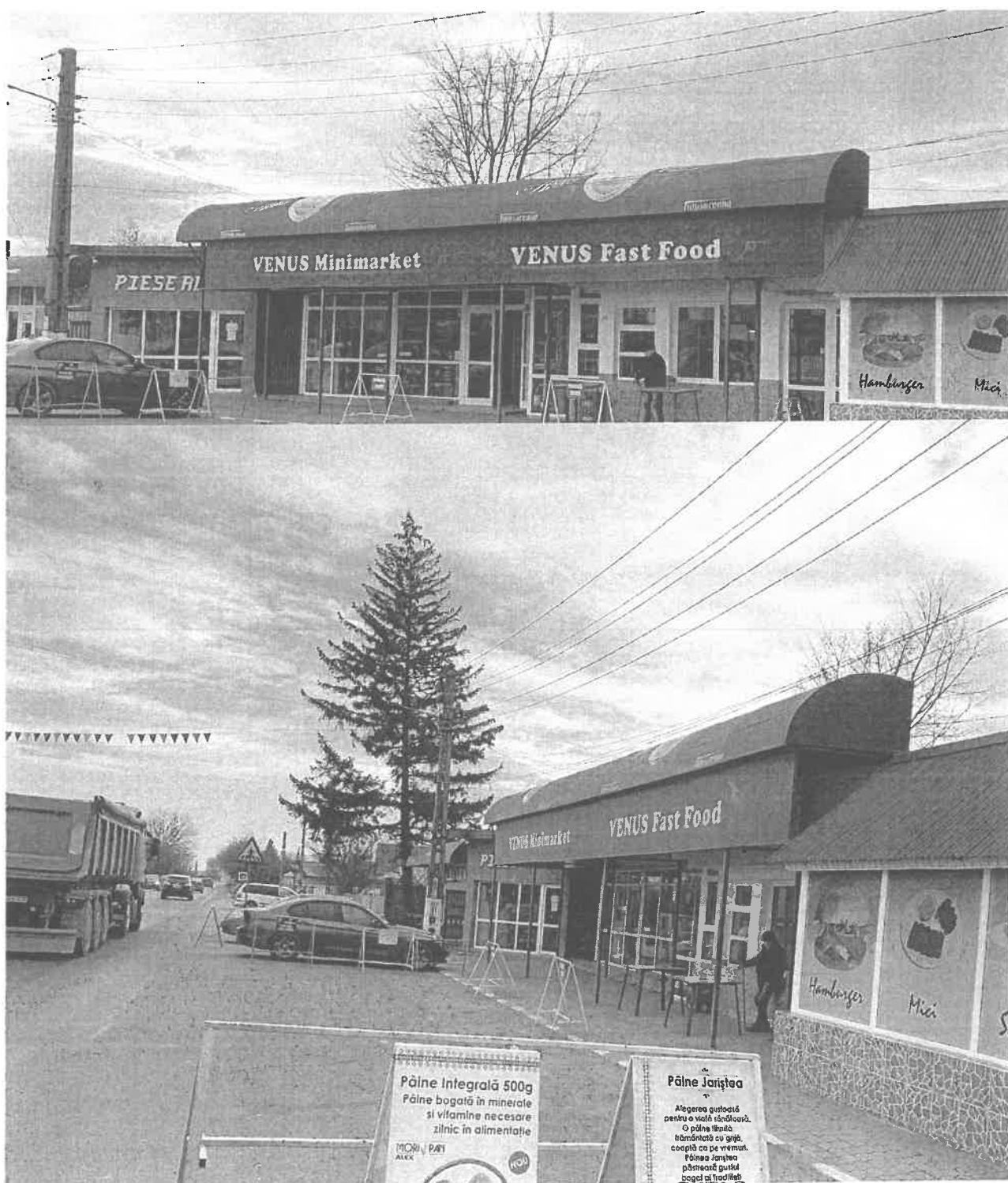
Suprafață	1.200 m²	Tip teren	Cămin / Locuință
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Vand teren 1200 mp in zona Aviației,langa service Sima Bayer



Anexa nr. 2 – Foto



Anexa nr. 3 – Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

CARTE FUNCİARĂ NR. 107289 COPIE

Carte Funciară Nr. 107289 Cosmesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cosmesti, Cvartal 18 P 341, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107289	210	teren neîmprejmuit; Imobil partial împrejmuit cu gard între pct-le: 1-7 neîmprejmuit; 7-8 gard betonat; 8-10 neîmprejmuit; 10-1 gard metalic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3587 / 07/02/2022	
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 30, din 18/05/2021 emis de Consiliul Local Cosmesti, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al com. Cosmesti - pct 38;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	
1) COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa: epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



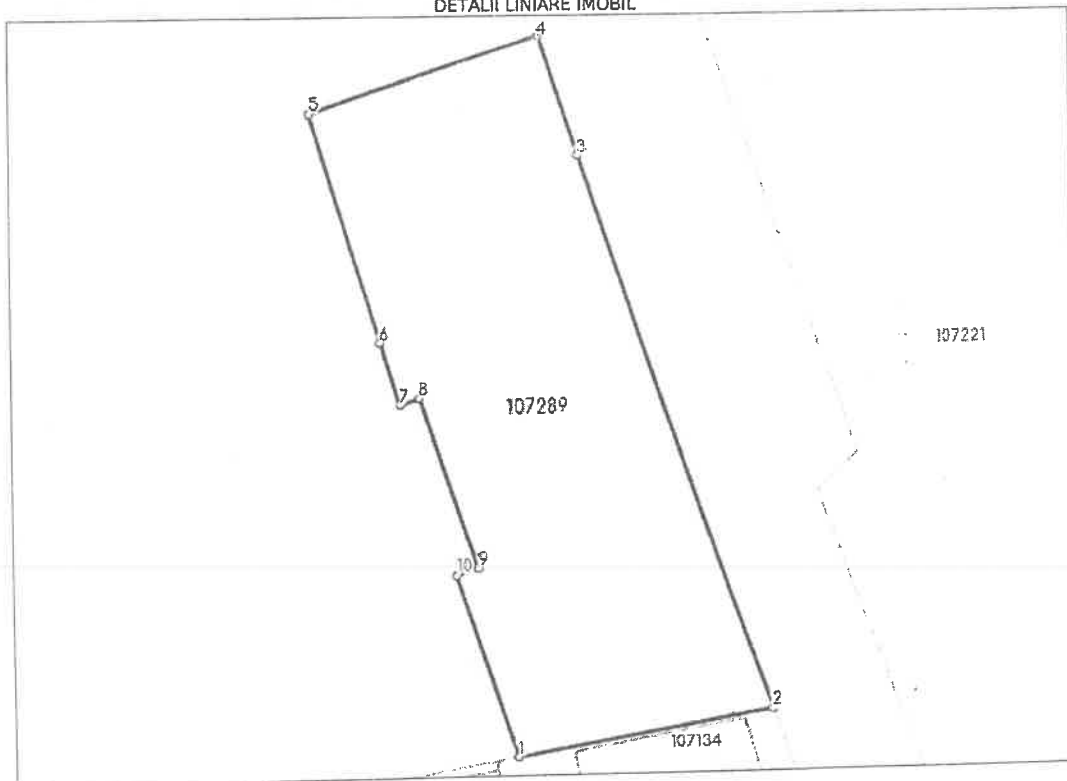
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107289	210	Imobil partial împrejmuit cu gard între pct-le: 1-7 neîmprejmuit; 7-8 gard betonat; 8-10 neîmprejmuit; 10-1 gard metalic

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	210	18	341	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.063
2	3	20.82
3	4	4.395
4	5	8.5
5	6	8.339
6	7	2.313



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	8	0.723
8	9	6.401
9	10	0.799
10	1	6.914

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



REFERAT DE APROBARE

La Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289;

Luând în considerare cererea dlui Slavu Cristian, administratorul VENUS ALIMCOM SRL depusă la începutul anului 2024, ca urmare a finalizării perioadei de 25 de ani cât a fost contractul de concesiune anterior, precum și faptul că se apropie de final (în 2025) cel de-al doilea contract pe o suprafață alipită;

- Faptul că terenul comunei Cosmești care a fost concesionat societății în urmă cu 25 de ani, în două loturi, sub influența a două contracte de concesiune, a fost ulterior întabulat în Cartea funciară 107289, ca o suprafață întreagă, mai mare de 165 mp, cât a avut concesionat societatea, dar conform măsurătorilor reale- respectiv 210 mp;
- Efectuarea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024, dar mai ales obținerea avizului conform din partea Administrației Naționale a Rezervelor de stat și Probleme Speciale, înregistrat la noi sub nr. 2669/04.04.2024;

Am aprobat referatul secretarului comunei, de a fi evaluat terenul în vederea concesionării pentru 49 ani. De asemenea a fost solicitat **Avizul** obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare și obținut- **1108 PS/20.03.2024 înregistrat la nr. 2669/04.04.2024.**

Finalizând procedurile de evaluare aduc în fața dumneavoastră pentru însușire și aprobare un Proiect de hotărâre privind **aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289.**

Raportul de evaluare a fost depus la Registratura Primăriei Cosmești și înregistrat sub nr. 1192/2024.

Evaluarea a fost făcută la solicitarea UAT Cosmești, scopul fiind acela de a proceda la concesionarea acestei suprafețe, cu respectarea principiilor prevăzute de art. 285 din Codul administrativ: „ *Dreptul de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se exercită cu respectarea următoarelor principii:*

- a) *principiul priorității interesului public;*
- b) *principiul protecției și conservării;*
- c) *principiul gestiunii eficiente;*
- d) *principiul transparenței și publicității.*” principii care se aplică și dreptului de proprietate privată, conform art. 362, alin (3) din Codul Administrativ.

În exercitarea atribuțiilor conferite prin art.129, alin(2), lit.c), alin. (6), lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local este forul care hotaraste cu privire la administrarea bunurilor proprietate privata a comunei, in conditiile legii.

(2) *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:*

- c) *atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;*

Prevederile legislative care guvernează concesionarea bunurilor proprietate privată ale comunei sunt cele aplicabile și bunurilor din domeniul public și sunt expuse în Secțiunea a treia, din Partea a V-a . Reguli specifice privind proprietatea publică și privată (art. 302-331) din Codul Administrativ. Ca urmare a celor expuse mai sus si conform prevederilor Codului Administrativ, propun acest proiect de hotarare Consiliului Local Cosmești spre analiză și aprobare.

Este de competența Consiliului Local al comunei în conformitate cu prevederile art. 139, alin. (2) și cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ de a discuta și adopta proiectul de hotărâre privind **aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289** și a celor trei comisii de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmesti de a-și da avizul, până cu o zi înaintea ședinței în care se va discuta acest proiect, cu eventuale amendamente propuse și justificate legal, transmise în scris, secretarului general al comunei.

Solicite Raport de specialitate comun Compartimentului Urbanism și Serviciului financiar contabil și administrativ.

PRIMAR, Ing. Tuchiluş Ion



Nr. 3795/08.05.2024

RAPORT COMUN DE SPECIALITATE COMUN

La proiectul de hotărâre nr. 3190/16.04.2024 privind *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289;*

Prezentul raport de specialitate este întocmit în conformitate cu prevederile 136, alin.(4) alin.(5), alin.(8) și alin.(10) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare.

Prin Proiectul nr. 3190/2024 și Referatul de aprobare nr. 3297/2024, primarul com. Cosmești- d-l ing. Tuchiluş Ion, propune și susține un proiect de hotărâre privind *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289;*

NECESITATEA:

Ca urmare a faptului că acel teren a fost concesionat timp de 25 de ani societății comerciale VENUS ALIMCOM SRL, fiind un concesionar de bună credință și fără datorii, pe care are ridicate construcții cu destinație de magazin, pentru care a solicitat concesionarea pentru 49 de ani a terenului, în scopul efectuării unor activități comerciale în continuare, se impune luarea măsurilor de a fi în continuare concesionar.

Terenul care face obiectul acestei evaluări, este situat pe raza comunei Cosmești, intravilan, în domeniul privat al comunei, în satul Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58. Este identificat prin Cartea Funciară nr. 107289 conform extrasului nr. 8195/24.02.2024, atașat la întreaga documentație.

2. OPORTUNITATEA

Aprobarea Studiului de oportunitate și a Raportului de evaluare este oportună, pentru corecta stabilire a valorii de concesionare și pentru respectarea prevederilor legislative privind concesionarea unui bun imobil din domeniul privat al comunei. Redevența obținută pe acest teren se va face venit la bugetul local.

3. LEGALITATEA

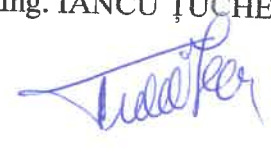
Proiectul de hotarare propus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al com. Cosmești, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de prevederile Părții a V-a, Titlul II din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu valențe în Titlul I din Partea a V-a. Comuna Cosmesti este proprietara acelei suprafete de teren și este în administrarea Consiliului Local Cosmești, drept pentru care este de competența lui de a-și însuși valoarea imobilelor și de a exprima opțiunea privind modul lor de utilizare.

Proiectul de hotarare este bine justificat și corect încadrat juridic: art.129, alin(2), lit.c), alin. (6), lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, este legal și oportun și împreuna cu întreaga documentatie, va fi supus spre dezbatere si aprobare Consiliului Local al com. Cosmești, jud. Galați.

Șef serviciu financiar contabil și administrativ,
Ec. FLOROIU EUGEN



RESPONSABIL URBANISM,
Ing. IANCU ȚUCHEL



JUDETUL GALATI
PRIMARIA COMUNEI COSMEȘTI
Nr. 954
20 24 Luna 02 Ziua 5

le gnoh
106 02. 2024



Referat de necesitate

Subsemnata, Mafei Eleonora-Valerica, consilier în cadrul Serviciului financiar contabil și administrativ din cadrul Primăriei comunei Cosmești, ca urmare a cererii d-lui Slavu Cristian, director al SC VENUS ALIMCOM SRL, înregistrată la noi cu nr. 657 din 25.01.2024, cu privire la prelungirea Contractului de concesiune nr.2787 din 01.10.2000 , obiectul contractului fiind suprafața de 80 mp teren situat în T18, P 341 și Contractul de concesiune nr. 21 din 05.01.1999, obiectul contractului fiind suprafața de 83,62 mp teren situat în T18, P 341, vă aduc la cunoștință că, pentru aceasta, este necesar întocmirea de rapoarte de evaluare a celor două suprafețe de teren.

05.02.2024

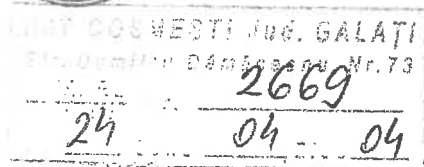
Mafei Eleonora-Valerica

Mafei

D-lui Primar al comunei Cosmești, județul Galați



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



Nesecret
Nr. 1108 PS/ 20.03.2024
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI COSMEȘTI, JUDEȚUL GALAȚI,
Domnul Ion TUCHILUȘ

A no funcționar
04.04.2024

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 1526 din 23.02.2024 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 210 mp.*”, situat în sat Cosmești, comuna Cosmești, județul Galați, identificat la poziția 38 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr.30/18.05.2021 *privind aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, județul Galați și înscris în Cartea funciară nr. 107289 a comunei Cosmești, având numărul cadastral 107289 al imobilului situat în tarlaua 18, parcela 341, sat Cosmești, comuna Cosmești, județul Galați,*

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii **nu se încadrează** în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107289 Cosmesti

Nr. cerere	8195
Ziua	24
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164629831



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cosmesti, Cvatral 18 P 341, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107289	210	Teren neimprejmuit; Imobil parțial imprejmuit cu gard între pct-le: 1-7 neimprejmuit; 7-8 gard betonat; 8-10 neimprejmuit; 10-1 gard metalic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3587 / 07/02/2022 Act Administrativ nr. Hotarare nr. 30, din 18/05/2021 emis de Consiliul Local Cosmesti, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al com. Cosmesti - pct 38;	
B1 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
1) COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

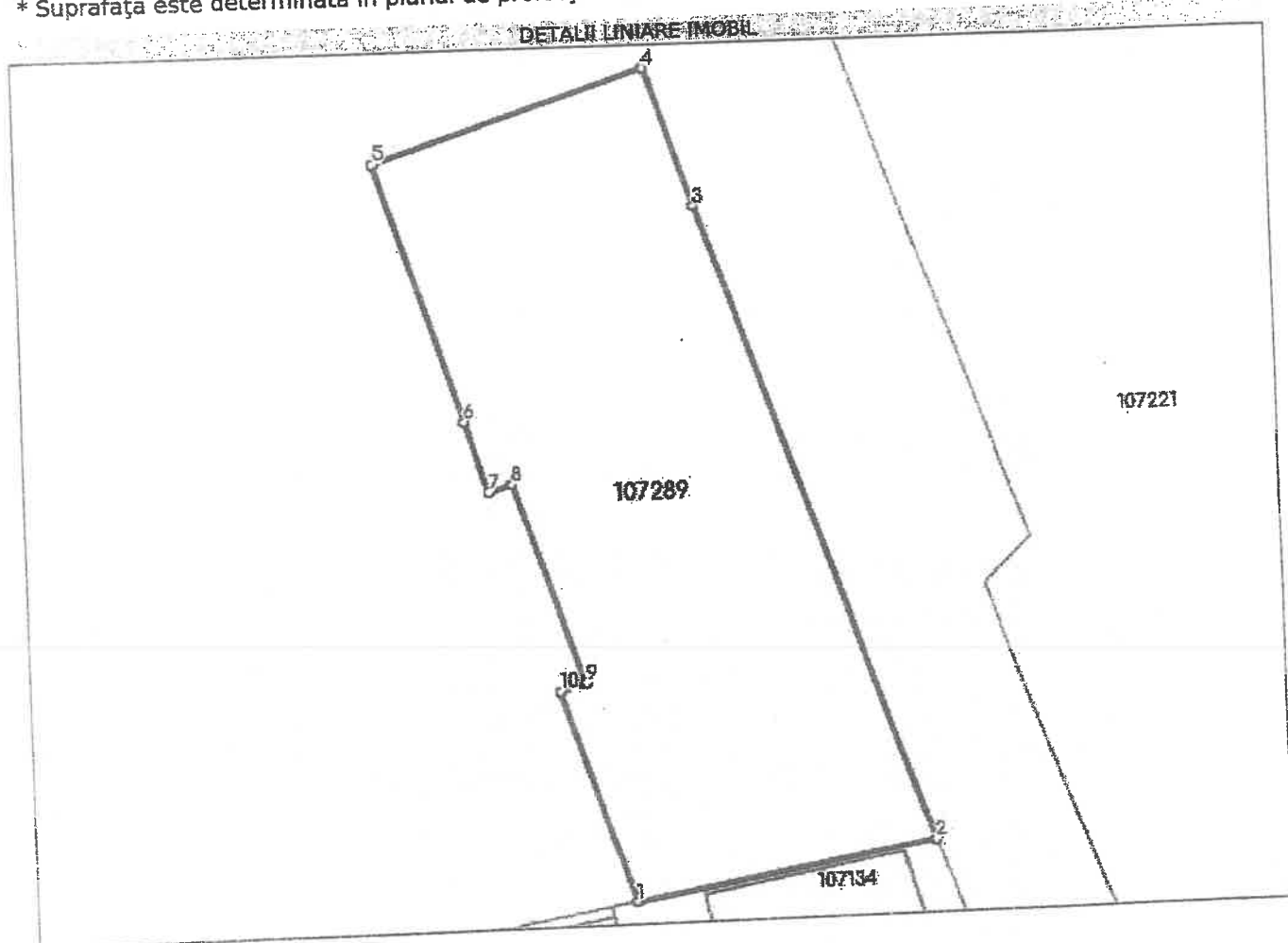
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107289	210	Imobil partial imprejmuit cu gard între pct-le: 1-7 neimprejmuit; 7-8 gard betonat; 8-10 neimprejmuit; 10-1 gard metalic

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	210	18	341	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.063
2	3	20.82
3	4	4.395
4	5	8.5
5	6	8.339
6	7	2.313

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.723
8	9	6.401
9	10	0.799
10	1	6.914

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/02/2024, 17:33

Cod verificare



100164629358

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 107289, UAT Cosmesti / GALATI, Loc.
Cosmesti, Cvartal 18 P 341

Nr.cerere	8194
Ziua	24
Luna	02
Anul	2024

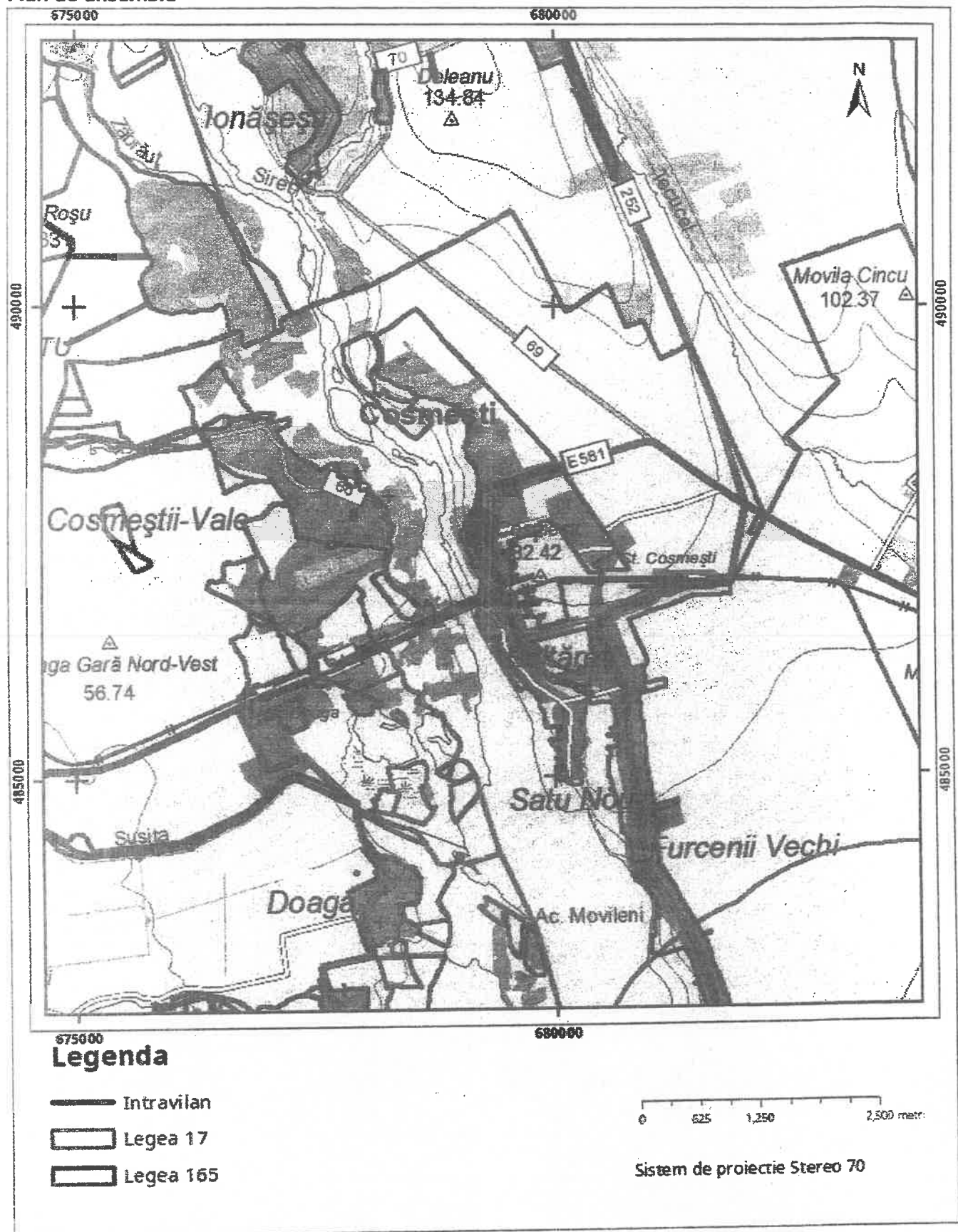
Teren: 210 mp

Teren: intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 210mp

Plan detaliu





Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 07-02-2022
Data și ora generării: 24-02-2024 17:31



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
PRIMAR



CF: 3655943; Str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr.73, sat Cosmești, com. Cosmești, jud. Galați, CP: 807085;
e-mail: cosmesti@gl.e-adm.ro; Web-site: www.primaria-cosmesti.ro; Tel. 0236336227; Fax 0236336218

NR. 3191/16.04.2024

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind: aprobarea atribuirii contractului de concesiune pentru 1 lot teren din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, destinat mediului de afaceri.

Inițiator: Ing. Ion Tuchiluş-Primarul comunei Cosmești, județul Galați;
Proiect de hotărâre înregistrat la nr. 3191/16.04.2024;

Având în vedere prevederile:

- art.13, alin.(1) și (3), art.15, lit. e) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art.129, alin.(2), lit.c, alin.(6), lit. b și ale art. 362, alin.(1) și (3) din Codul administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local nr. privind aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 30/2021 privind aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul era identificat la poziția 38, hotărâre a cărei aplicabilitate a încetat de la adoptarea HCL nr. 15/2024 privind aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul este identificat la poziția nr. 43.

Luând în considerare:

- Proiectul de hotărâre nr. 3191/16.04.2024 inițiat de primar Ion Tuchiluş și Referatul de aprobare al inițiatorului înregistrat sub nr. 3570/26.04.2024;
- Raportul de specialitate al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Cosmești, înregistrat la nr. 3797/08.05.2024;
- Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr. 1108 PS/20.03.2024 înregistrat sub nr. 2669/04.04.2024;
- Extrasul de carte funciară nr. 8195/24.02.2024;
- Cererile proprietarului clădirii- directorul SC VENUS ALIMCOM SRL- aflate pe acest teren, înregistrate sub nr. 551/22.01.2024 și 657/25.01.2024, cu actele doveditoare atașate;

În temeiul art. 139, alin. (3), lit. g) și cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din Codul administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI, întrunit în ședință ordinară în data de 30.05.2024, adoptă prezenta HOTĂRÂRE:

Art.1.(1) Se aprobă atribuirea contractului de concesiune pentru 1 lot teren intravilan, categoria curți, construcții, suprafața de 210 mp, din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, sat Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, com. Cosmești, județul Galați, fără licitație publică în temeiul art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, cu prețul de pornire al redevenței de la 1394 lei/an echivalent 280 euro/an, sau 6,61 lei/mp/an echivalent 1,33 euro/mp/an, conform HCL nr..../2024.

(2) Se aprobă concesionarea pentru 49 de ani.

Art.2. Se constituie Comisia care va fi responsabilă cu încheierea Contractului de concesiune:

- Tuchel Iancu – Consilier superior achiziții publice și responsabil urbanism - președinte;
- Maftel Eleonora-Valerica- Consilier superior – secretar
- Moraru Nicolae – Consilier superior - membru;
- Pădure Simona – Consilier superior – membru ;
- -consilier local – membru

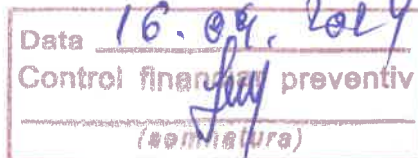
Art.3. Se aprobă documentația de atribuire a contractului de concesiune conform anexelor la prezenta hotărâre și parte integrantă a sa:

- Anexa nr.1 - **Caiet de sarcini;**
- Anexa nr.2 -- **Instrucțiuni pentru concesionari;**
- Anexa nr.3 -- **Fișa de date a procedurii;**
- Anexa nr.4 -- **Contract-cadru concesiune;**

Art.4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul comunei Cosmești, prin aparatul de specialitate.

Art.5. Prin grija secretarului general al comunei, prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefecții Galați, Primarului com. Cosmești, Comisiei nominalizate, inițiatorului persoanelor interesate și afișată pe pagina web a instituției.

Primar, ing. Ion Tuchiluş



CAIET DE SARCINI

În cadrul procedurii de atribuire a contractului de concesiune fără licitație publică în temeiul art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

CAP.I.OBIECTUL CONCESIUNII -teren intravilan, categoria curți, construcții, din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, sat Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, com. Cosmești, județul Galați, cu suprafața de 210 mp.

Lotul face parte din domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale Comuna Cosmești, jud. Galați conform Hotărârii Consiliului Local nr. 30/2021 privind *aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul era identificat la poziția 38*, hotărâre a cărei aplicabilitate a încetat de la adoptarea HCL nr. 15/2024 privind *aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul este identificat la poziția nr. 43*.

Suprafața de teren este grevată de sarcini, pe ea fiind la ora actuală clădiri ale societății SC VENUS ALIMCOM, neîntabulate în CF, ridicate cu autorizație de construire, nu face obiectul revendicării conform Legilor fondului funciar și nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

Terenul cu categoria de folosință curți construcții, intravilan are destinația stabilită prin Planul Urbanistic General de clădiri și funcțiuni complementare.

Modul de utilizare a terenului pe durata concesiunii: menținerea de către titularul contractului de concesiune a unei afaceri de familie cu potențiale locuri de muncă și pentru alte persoane din comună.

Durata concesiunii este durata existenței construcțiilor **dar nu mai mult de 49 de ani.**

CAP.II. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

(1) Lotul de 210 mp, face parte din domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale Comuna Cosmești, jud. Galați conform Hotărârii Consiliului Local nr. 30/2021 privind *aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul era identificat la poziția 38*, hotărâre a cărei aplicabilitate a încetat de la adoptarea HCL nr. 15/2024 privind *aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul este identificat la poziția nr. 43*

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune, fiind un bun proprietate privată a comunei, este atribuire directă bazată pe art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și va fi organizată conform prevederilor Codului administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019 și procedurii prevăzută în prezenta hotărâre, deoarece solicitantul deține pe terenul comunei Cosmești, clădiri cu destinația de magazin și unitate de alimentație publică.

(2) Obiectul de activitate al concesionarului nu are un impact deosebit asupra mediului înconjurător.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului. Terenul cu categoria de folosință curți, construcții, intravilan are destinația stabilită prin Planul Urbanistic General de clădiri și funcțiuni complementare, constă în 210 mp din domeniul privat al comunei Cosmești, potrivit unei afaceri de familie ținând cont de clădirea situată pe el și care aparține societății comerciale, care a construit acolo în mod legal, pe terenul concesionat în ultimii 25 de ani. Se va atașa copie după Autorizația de construire. Modul de utilizare a terenului pe durata concesiunii: menținerea de către titularul contractului de concesiune a afacerii de familie existentă, precum și păstrarea unui mediu ambiant plăcut.

(3) Subconcesionarea terenului este interzisă.

(4) Contractul de concesiune se încheie pe durata existenței construcțiilor, **dar nu mai mult de 49 de ani.**

(5) Redevența minimă în cuantum de 6,61 lei/mp/an, echivalentul a 1,33 euro/mp/an, sau 1394 lei/an echivalent a 280 euro/an. Valoarea redevenței stabilită prin atribuirea contractului de concesiune urmează să fie indexată anual în funcție de rata inflației. Redevența nu poate fi mai mică decât cea aprobată de Consiliul Local odată cu Raportul de evaluare.

(6) Garanția de participare este stabilită la nivelul contravalorii a doua redevențe.

(7) Titularii contractului de concesiune au obligația de a respecta promisiunea de menținere a unei afaceri de familie și de a menține bransamentele la utilități publice, cu autorizație de construire, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

(8) Evacuarea deșeurilor se va face de către concesionar în baza contractului de servicii încheiat cu operatorul de salubritate din zonă, cu respectarea prevederilor privind SGR.

(9) Concesionarii poartă întreaga responsabilitate privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător și pentru obținerea tuturor autorizațiilor și acordurilor pentru menținerea obiectivului concesiunii.

(10) Concesionarii au obligația **întabulării contractului de concesiune** și a construcțiilor pe care le dețin cu destinațiile pe care le au potrivit activității lor.

CAP.III. CONDIȚII SPECIALE ALE CONCESIUNII

Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

(1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii licitației. **Se va face excepție de la această procedură în baza art. 15, lit. e) din Legea 50/1991,** concesionarul având în funcțiune pe acest teren construcții cu destinația magazin.

(2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(3) Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de Consiliul Local prin hotărâre.

(4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(5) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(6) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(7) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintază o solicitare în acest sens.

(8) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(9) Toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelelor și sistemelor informatice.

Conținutul documentației de atribuire

(1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;

c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

Concesionarea

(1) Concesionarea se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei secțiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor și data-limită pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și de cerințele specifice.

(3) Anunțul se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (4) Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru întocmirea contractului.
- (5) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- (6) Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- (7) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (6) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (8) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (9) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- (10) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiunii, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- (11) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (12) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (10), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
- (13) Procedura se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
- (14) În cazul în care în urma publicării anunțului nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).
- (15) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (14), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Reguli privind oferta

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Ofertele se depun la sediul concedentului, care se înregistrează de concedent, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii 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 concedentului;
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- (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.
- (6) Oferta va fi depusă într-un exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privat este cel mai mare nivel al redevenței.

Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.
- (2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

(3) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

(4) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

(5) În contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

(6) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(7) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

(8) În situația prevăzută la alin. (7) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(9) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Drepturile și obligațiile concesionarului

(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. În speță terenul de 210 mp pentru derularea unei afaceri de familie, existentă.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

(6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligația să mențină garanția de participare în contul redevenței.

(8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(9) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(10) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(11) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, dacă nu se cere prelungirea perioadei de concesionare, conform prevederilor legale existente la finalizarea perioadei actuale.

(12) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent, pe bază de proces verbal.

(13) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Drepturile și obligațiile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

Exercitarea dreptului de concesiune

(1) Subconcesionarea este interzisă.

(2) Bunurile imobile proprietate privată se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Nerespectarea prevederilor alin. (2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(4) **Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.**

Soluționarea litigiilor

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

CAP. IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

(1) Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plată unei despăgubiri.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3) În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

(7) Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(8) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

CAP. V. DISPOZIȚII FINALE

(1) Contractul de concesiune se va semna de către Primar în termen de 20 de zile calendaristice de la informarea în scris, cu confirmare de primire, a ofertanților despre deciziile de atribuire contract de concesiune.

(2) Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertanți.

Primar, ing. Ion Tuchiluş

Secretar general al comunei, Cristina Zaharia



INSTRUCȚIUNI PENTRU CONCESIONARI

În cadrul procedurii de atribuire a contractului de concesiune fără licitație publică în temeiul art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

I. OBIECTUL CONCESIUNII: teren intravilan categoria curți, construcții, din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, sat Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, com. Cosmești, județul Galați, cu suprafața de 210 mp.

Lotul face parte din domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale Comuna Cosmești, jud. Galați conform Hotărârii Consiliului Local nr. 30/2021 privind aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul era identificat la poziția 38, hotărâre a cărei aplicabilitate a încetat de la adoptarea HCL nr. 15/2024 privind aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați, în care bunul este identificat la poziția nr. 43.

Suprafața de teren este grevată de sarcini, pe ea fiind la ora actuală clădiri ale societății SC VENUS ALIMCOM SRL, neîntabulate în CF, ridicate cu autorizație de construire, nu face obiectul revendicării conform Legilor fondului funciar și nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

II. ELEMENTE DE PRET

(1) Se stabilește prețul redevenței în cuantum de **6,61 lei/mp/an** sau **1394 lei/an**, echivalentul în euro de 1,33 euro/mp/an respectiv 280 euro/an, conform Raport de evaluare nr. 2344/09.02.2024, aprobat de către Consiliul Local prin HCL nr. privind aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesiunii unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289.

(2) Prețul redevenței va fi actualizat anual în raport cu rata inflației și a prevederilor Codului Fiscal.

(3) Se va constitui garanție la nivelul contravalorii a două redevențe.

III. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Atribuire directă, bazată pe art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE CONTRACT DE CONCESIUNE pe baza art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Se vor asigura 20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului privind concesiunea, până la data limita de încheiere a Contractului.

Anunțul se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet și la sediul Primăriei Comunei Cosmești.

Concesionarul va fi notificat cu privire la deciziile Consiliului Local urmând a depune documentele necesare în acest termen, fiind analizate de comisie și aceasta va decide dacă va fi semnat Contractul de concesiune.

Pentru comuna Cosmești, Contractul va fi semnat de primar-reprezentantul legal al comunei.

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Pentru atribuirea contractului prezumtivii concesionari, vor prezenta următoarele Documente:

-Copie act identitate persoana fizică;

-Certificat de atestare fiscală care să ateste că nu sunt datorii la bugetul local al comunei Cosmești și la bugetul statului;

-Dovada achitării garanției de participare stabilită la nivelul a două redevențe;

-Document justificativ privind intrarea în posesia caietului de sarcini;

-Fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

-Oferta financiară;

2. Condiții pentru participare la licitația publică:

-participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor la bugetul local al Comunei Cosmești și la bugetul statului;

- persoanele fizice nu au dreptul să participe la licitație atunci când au fost desemnate câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

3.Procedura

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Cosmești, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației 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 autorității contractante;

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

(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.

(6) Oferta se depune într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(14) Membrii comisiei vor întocmi proces-verbal după verificarea plicului exterior, care va fi semnat de ofertanți și membrii comisiei.

(15) După semnarea procesului verbal se va trece la verificarea plicului interior.

(17) Se anunța de membrii comisiei ofertele financiare depuse de către ofertanți și se încheie proces-verbal semnat de către ofertanți și membrii comisiei.

VI. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚILOR

1. Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație la nivelul contravalorii a două redevențe.

2. Garanția de participare se depune în numerar la caseria Primăriei Cosmești.

3. Garanția de participare depusă de ofertantul castigator se reține până la momentul încheierii contractului de concesiune, urmând ca după această dată garanția să constituie avans la redevența datorată de concesionar.

4. Nici o ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație.

5. Garanția de participare la licitație se pierde, în întregime, în cazul în care ofertantul:

- revoca oferta în caz de adjudecare a acesteia;

- fiind declarat adjudecat nu încheie contractul de concesiune în termenul prevăzut prin prezenta documentație;

VII. DISPOZIȚII FINALE

Contractul de concesiune se va semna de către Primar în termen de 20 de zile calendaristice de la informarea în scris, cu confirmare de primire, a ofertanților despre deciziile de atribuire contract de concesiune.

Anexe care fac parte integrantă din prezenta documentație:

- Schița de amplasare a terenului;

Primar,
Ing. Ion Tuchiluş



Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

În cadrul procedurii de atribuire a contractului de concesiune fără licitație publică în temeiul art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

I. AUTORITATEA CONTRACTANTA

Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Cosmești, județul Galați, prin reprezentant legal PRIMAR, cu sediul în comuna Cosmești, județul Galați, sat Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 73, tel.0236336227, fax.0236336218, site oficial www.primaria-cosmesti.ro, COD FISCAL 3655943, mail: cosmesti@gl.e-adm.ro,

II. OBIECTUL CONCESIUNII Teren în intravilanul comunei Cosmești cu suprafața de 210 mp, situat în sat Cosmești, com. Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, județul Galați, Cvartal 18, parcela 341, Carte Funciară nr. 107289, în centrul comunei Cosmești, identificat în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la Poziția 38 conform Anexei la HCL nr. 30/2021 privind: *aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați și la Poziția nr. 43 în inventarul actualizat conform HCL nr. 15/2024 privind aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați.* Pe această suprafață de teren grevată de sarcini se află construcțiile SC VenusAlimcom SRL, ridicate cu Autorizație de construire, nu face obiectul revendicării conform Legilor fondului funciar si nu face obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

III.ELEMENTE DE PRET

(1) Se stabilește prețul redevenței în cuantum de **6,61 lei/mp/an** sau **1394 lei/an**, echivalentul în euro de 1,33 euro/mp/an respectiv 280 euro/an, conform Raport de evaluare nr. 2344/09.02.2024, aprobat de către Consiliul Local prin HCL nr. privind *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 în vederea concesionării unui bun din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situat în Cv. 18, P341, CF 107289..*

(2) Valoarea redevenței stabilită prin atribuirea contractului de concesiune urmează să fie indexată anual în funcție de rata inflației și a prevederilor Codului Fiscal.

(3) Se va constitui garanție la nivelul contravalorii a două redevențe.

IV. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Atribuire directă, bazată pe art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONCESIONAREA

Conform Anexei nr. 1.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Conform Anexei nr. 1

VII.CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

1. Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație la nivelul contravalorii a două redevențe.

2. Garanția de participare se depune în numerar la casieria Primăriei Cosmești .

3. Garanția de participare depusă de ofertantul castigator se retine până la momentul încheierii contractului de concesiune, urmând ca după aceasta data garanția să constituie avans la redevența datorată de concesionar.

4. Nici o ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație.

5. Garanția de participare la licitație se pierde, în întregime, în cazul în care ofertantul:

- revoca oferta în caz de adjudecare a acesteia;

- fiind declarat adjudecat nu încheie contractul de concesiune în termenul prevăzut prin prezenta documentație;

6. Organizatorul licitației se obligă la restituirea garanției de participare depuse de ofertanții necastigatori în termen de 20 zile de la desemnarea ofertantului castigator.

CAP.VIII. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

(1) Teren în intravilanul comunei Cosmești cu suprafața de 210 mp, situat în sat Cosmești, com. Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, județul Galați, Cvartal 18, parcela 341, Carte Funciară

nr. 107289, categoria curți construcții, în centrul comunei Cosmești, jud. Galați, identificat în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la Poziția 38 conform Anexei la HCL nr. 30/2021 privind: *aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați* și la Poziția nr. 43 în inventarul actualizat conform HCL nr. 15/2024 privind *aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați*. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune, fiind un bun proprietate privată a comunei, este atribuire directă bazată pe art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare și va fi organizată conform prevederilor Codului administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019 și procedurii prevăzută în prezenta hotărâre.

(2) Obiectul de activitate al concesionarului nu are un impact deosebit asupra mediului înconjurător. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului. Terenul cu categoria de folosință curți construcții intravilan are destinația stabilită prin Planul Urbanistic General de clădiri și funcțiuni complementare, constă în 210 mp din domeniul privat al comunei Cosmești, potrivit unei afaceri de familie ținând cont de clădirea situată pe el. Modul de utilizare a terenului pe durata concesiunii: menținerea de către titularii contractelor de concesiune a afacerii de familie existentă, precum și păstrarea unui mediu ambiant plăcut.

(3) Subconcesionarea terenului este interzisă.

(4) Contractul de concesiune se încheie pe durata existenței construcțiilor, **dar nu mai mult de 49 de ani.**

(5) Redevența conform art. III de mai sus. Redevența nu poate fi mai mică decât cea aprobată de Consiliul Local odată cu Raportul de evaluare.

(6) Garanția de participare este stabilită la nivelul contravalorii a două redevențe.

(7) Titularii contractului de concesiune au obligația de a respecta promisiunea de menținere a unei afaceri de familie și de a menține bransamentele la utilități publice, de a înregistra în Cartea funciară dreptul obținut asupra terenului, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

(8) Evacuarea deșeurilor se va face de către concesionar în baza contractului de servicii încheiat cu operatorul de salubritate din zonă.

(9) Concesionarii poartă întreaga responsabilitate privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător și pentru obținerea tuturor autorizațiilor și acordurilor pentru îndeplinirea obiectivului concesiunii.

(10) Concesionarii au obligația întabulării contractului de concesiunii și a construcției existente.

CAP. IX. CONDIȚII SPECIALE ALE CONCESIUNII

Concesionarea se va face în baza art. 15, lit. e) din Legea 50/1991.

CAP. XII. DISPOZIȚII FINALE

(1) Drepturile și îndatoririle părților au fost stabilite prin caietul de sarcini și prin contractul de concesiune.

(2) Documentația de atribuire se pune la dispoziția ofertanților în format electronic, pe pagina de internet și în format scris la sediul Primăriei Comunei Cosmești, județul Galați, la adresa menționată la art. I.

(3) Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertanți.

(4) Contractul de concesiune se va încheia de către Primar în termen de 20 de zile calendaristice de la informarea în scris, cu confirmare de primire, a ofertanților despre deciziile de atribuire contract.

Primar,
Ing. Ion Tuchiluş



Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia

CONTRACT-CADRU

de concesiune teren intravilan aflat în proprietatea privată a comunei Cosmești, în temeiul art. 15, lit. e) al Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

I. Părțile contractante:

1. Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Cosmești, cu sediul în sat Cosmești, comuna Cosmești, Str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 73, județul Galați, tel.0236336227, fax.0236336218, site oficial www.primaria-cosmesti.ro, COD FISCAL 3655943, mail: cosmesti@gl.e-adm.ro, cont deschis la Trezoreria Tecuci, prin reprezentat legal Primar ing. Ion Tuchiluș, în calitate de **concedent**, și:

2. DL/DNA/SC....., cu domiciliul/sediul în localitatea str. nr., bl., sc., et., ap., județul, având CNP, telefon, fax, reprezentată prin în calitate de **concesionar**,

La data de, în temeiul prevederilor Codului civil, al art. 15, lit.e) al Legii 50/1991, republicată cu modificările ulterioare, al prevederilor art.322 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, precum și a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Cosmești nr.____/....., s-a încheiat prezentul **contract de concesiune**.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie concesiunea unui **Teren în intravilanul comunei Cosmești cu suprafața de 210 mp, situat în sat Cosmești, com. Cosmești, str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr. 58, județul Galați, Cvartal 18, parcela 341, Carte Funciară nr. 107289, în centrul comunei Cosmești, identificat în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la Poziția 38 conform Anexei la HCL nr. 30/2021 privind: aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați și la Poziția nr. 43 în inventarul actualizat conform HCL nr. 15/2024 privind aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați și în schița anexată care face parte din prezentul contract.**

2. Predarea-primirea obiectului concesionat se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine **anexă** la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt următoarele:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, respectiv teren 210 mp, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

III. Durata contractului

Durata contractului de concesiune este pe durata existenței construcției până la 49 de ani, începând cu data semnării prezentului contract.

IV. Redevența

1.Redeventa este în valoare de _____ /an. **Valoarea redevenței stabilită prin atribuirea contractului de concesiune urmează să fie indexată anual în funcție de rata inflației.**

2. Redeventa va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Cosmești, deschis la Trezoreria Municipiului Tecuci, sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Cosmești, jud. Galați.

3. Plata redevenței se poate face în două tranșe, respectiv până la 31 martie și 30 septembrie, pe anul curent.

4. Întârzierea la plată a redevenței se penalizează cu 0,01% din cuantumul redevenței datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua următoare expirării termenului de plată.

V. Drepturile și obligațiile părților

Drepturile și obligațiile concesionarului

(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent (în speță teren 210 mp).

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

(6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.

(7) Titularul contractului de concesiune are obligația de a menține afacerea de familie, de a realiza bransamentele la utilități publice, cu autorizație de construire, cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

(8) Titularul contractului de concesiune are obligația de a lua toate măsurile respectării mediului și legislației în vigoare pentru activitatea sa.

(9) Evacuarea deșeurilor se va face de către concesionar în baza contractului de servicii încheiat cu operatorul de salubritate din zonă sau cu un operator de salubritate agreeat de el, cu respectarea SGR.

(10) Concesionarul poartă întreaga responsabilitate privind respectarea legislației în domeniul protecției mediului înconjurător și pentru obținerea tuturor autorizațiilor și acordurilor pentru îndeplinirea obiectivului concesiunii.

(11) Concesionarul are obligația întabulării contractului de concesiune.

(12) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă - parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Garanția de participare constituie titlu de garanție.

(13) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(14) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces - verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(15) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(16) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

(17) Subconcesionarea este interzisă.

Drepturile și obligațiile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

(1) Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3) În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

(7) Nerespectarea de către concesionar a obligației de a dezvolta o afacere de familie în termen de trei ani și încălcarea obligațiilor privind legalitatea acesteia.

(8) Neplata redevenței în termen de 1 an de la expirarea termenului de plată a acesteia.

(9) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

VI. Litigii

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

VII. Forța majoră

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în

mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, așa cum este definită de lege.

2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acestuia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 30 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

VIII. Notificări

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract prin posta sau mijloace electronice.

2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

3. Dacă notificarea se trimite prin fax/email, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

IX. Dispoziții finale

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale.

4. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

5. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 3 exemplare, astăzi, ..., data semnării lui, la sediul Primăriei Comunei Cosmești, jud. Galați.

CONCEDENT,
PENTRU COMUNA COSMEȘTI,
Primar,

CONCESIONAR

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea atribuirii contractului de concesiune pentru 1 lot teren din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, destinat mediului de afaceri

La solicitarea dlui Slavu Cristian și din inițiativa reprezentantului legal al comunei Cosmești se inițiază procedura concesiunii în baza art. 15, lit e) a Legii 50/1991, republicată cu modificările ulterioare:

„ART. 15 Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiuna fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;”

a terenului situat în CV 18, P 341 identificat prin CF 107289, cu suprafața de 210 mp. Terenul cu categoria curți construcții are destinația stabilită prin Planul Urbanistic General de construcții și funcțiuni complementare.

Faptul că terenul este grevat de o construcție care aparține SC VENUS ALIMCOM SRL, la cererea căroră am inițiat proiectul, precum și faptul că atât clădirea cât și spațiul învecinat le aparține (clădirea în proprietate, iar spațiul a fost concesionat de la comuna Cosmești), am considerat legal și oportun să efectuăm procedura concesiunii fără licitație publică, conform excepției prevăzute în Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările ulterioare. Acum 25 de ani au fost încheiate 2 contracte de concesiune, pentru 2 suprafețe, - unul expirat deja, iar celălalt se apropie de încheiere-. Societatea în cauză prin reprezentanțul legal, a dovedit că a fost un bun concesionar, pentru acest teren. În fapt, a avut 2 contracte de concesiune, unul care a expirat în ianuarie 2024 și unul care va expira în ianuarie 2025. Terenul respectiv a fost concesionat acum 25 de ani, pe două loturi, fără a fi întabulat în Cartea Funciară, conform prevederilor legale de atunci, dar comuna Cosmești a întabulat în Cartea funciară terenul ca un întreg, cu suprafața real măsurată conform actelor existente. Pentru o administrare cât mai eficientă, nu există interes din partea comunei Cosmești, de a concesiuna doar o parte din acest teren, nefiind viabilă opțiunea de a dezmembra și de a concesiuna strict terenul pe care și-a construit societatea magazinul și nici de a prelungi doar contractele existente, ele fiind neconforme cu realitatea din teren și cu actualele prevederi legale în materie. Pentru a menține dreptul de a activa în continuare, societatea va trebui să ia decizia cu privire la a-și asuma concesiunea întregii suprafețe pe care o are comuna întabulată. Interesul comunei Cosmești este de a utiliza cu responsabilitate resursele pe care le are. Dezmembrarea și lăsarea unei suprafețe de aproximativ 50 mp, în exteriorul clădirii, în jurul clădirii, nu ar aduce nici un beneficiu comunei.

Raportul de evaluare a fost aprobat și însoțit de către Consiliul Local Cosmești, Studiul de oportunitate a fost aprobat, prin urmare este necesară doar stabilirea documentelor necesare concesiunii și alinierii la prevederile Codului Administrativ: de a face public anunțul de concesiune, de a desemna o comisie care să urmărească îndeplinirea condițiilor necesare pentru a concesiuna, ale solicitanților, de a aproba Caietul de sarcini, procedura de concesiune, modelul cadru al Contractului de concesiune.

A fost obținut Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale la concesiune de bunuri proprietate privată, terenul are Carte Funciară, este identificat la poziția nr. 43 în Inventarul actualizat al Bunurilor imobile ale domeniului privat al comunei Cosmești, secțiunea **terenuri**, deci îndeplinește toate condițiile necesare pentru a fi propus dumneavoastră spre aprobare a concesiunii.

Conform prevederilor art.302 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, „Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.”

Conform prevederilor art.362, alin.1 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, „Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare concesionate ori închiriate.”

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit conform Raportului de evaluare nr. **2344/09.02.2024** efectuat de evaluator acreditat ANEVAR, Amariței Mirela, aprobat și însoțit de către Consiliul Local prin HCL nr. Valoarea redevenței stabilită prin atribuirea contractului de concesiune urmează să fie indexată anual în funcție de rata inflației.

Modalitățile de plată: redevența se va plăti cu numerar la caserie sau ordin de plată în contul concedentului anual, la termenele stabilite prin contractul de concesiune.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru durata existenței construcției dar care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Conform prevederilor art.306,alin.1 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019 durata estimată a contractului de concesiune poate fi de până la 49 de ani. Proiectul propus a prevăzut durata maximă, ca urmare a solicitării făcute.

Pentru motivele arătate, propun spre dezbateră și adoptare Consiliului Local proiectul privind **aprobarea atribuirii contractului de concesiune pentru 1 lot teren din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, destinat mediului de afaceri.**

Solicit aviz celor trei comisii ale Consiliului Local și Raport de specialitate responsabilului cu Urbanismul și amenajarea teritoriului din aparatul de specialitate al primarului în termenul prevăzut în dispoziția de convocare al ședinței în care va fi discutat, respectiv cel prevăzut de lege.



RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea atribuirii contractului de concesiune pentru 1 lot teren din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, destinat mediului de afaceri

Conform prevederilor art.136, alin.10, din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, se întocmește Raportul Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primăriei Comunei Cosmești la proiectul nr. 3191/16.04.2024 privind aprobarea atribuirii contractului de concesiune pentru 1 lot teren din domeniul privat al comunei Cosmești, situat în Cv. 18, P341, CF 107289, destinat mediului de afaceri.

Proiectul a avut la bază cererea reprezentantului legal al SC ALIMCOM SRL, HCL nr...../...2024 privind aprobarea Raportului de evaluare a terenului, pentru concesionare și propunerea dlui primar de a iniția procedura concesionării în baza art. 15, lit e) a Legii 50/1991, republicată cu modificările ulterioare a terenului situat în Cv. 18, P 341, identificat prin CF 1072894, cu suprafața de 210 mp. Terenul cu categoria curți construcții are destinația stabilită prin Planul Urbanistic General de construcții și funcțiuni complementare.

S-a ținut cont de faptul ca terenul este grevat de construcția care aparține societății care a solicitat concesionarea, precum și faptul că atât clădirea cât și spațiul ce o înconjoară le aparține (clădirea în proprietate, iar spațiul a fost concesionat de la comuna Cosmești, doar că în două loturi, fără a fi fost înatabulat), prin urmare considerăm proiectul necesar, legal și oportun.

Raportul de evaluare a fost aprobat și însoțit de către Consiliul Local Cosmești, Studiul de oportunitate a fost aprobat, prin urmare este necesară doar stabilirea documentelor necesare concesionării și alinierii la prevederile Codului Administrativ: de a face public anunțul de concesionare, de a desemna o comisie care să urmărească îndeplinirea condițiilor necesare pentru a concesiona ale solicitanților, de a aproba Caietul de sarcini, procedura de concesionare, modelul cadru al Contractului de concesiune.

A fost obținut Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale la concesionare de bunuri proprietate privată, terenul are Carte Funciară, este identificat în Inventarul Bunurilor imobile al domeniului privat al comunei Cosmești, deci îndeplinește toate condițiile necesare pentru a fi propus spre aprobarea a concesionării, fiind un beneficiu pentru comuna Cosmești.

Conform prevederilor art.302 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, „Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale,obile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.”

Conform prevederilor art.362, alin.1 din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, „Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate”, Consiliul Local fiind forul care decide utilizarea bunurilor comunei Cosmești.

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit conform Raportului de evaluare nr. 2344/09.02.2024 efectuat de evaluator acreditat ANEVAR, Amariței Mirela, aprobat și însoțit de către Consiliul Local prin hotărârea anterioară. Valoarea redevenței stabilită prin atribuirea contractului de concesiune va trebui să fie indexată anual în funcție de rata inflației.

Anexele proiectului au prevăzute toate documentele impuse de lege, necesare concesionării, rezultă valoarea redevenței, perioada de concesionare, obligațiile concesionarilor și ale concedentului, modul de încheiere a concesiunii.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată existenței construcției dar care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Se asigură o corectă încadrare în drept a stării de fapt, motiv pentru care, considerăm că proiectul de hotărâre este necesar, legal și oportun.

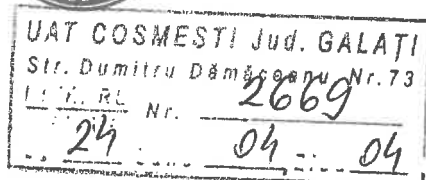
Conform prevederilor art.129, alin.(2), lit.c, alin.(6), lit. b și art. 362 alin.(1) din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, cu modificările ulterioare este de competența Consiliului Local să decida și să adopte proiectul de hotărâre propus de primar.

Secretar general al comunei, Cristina Zaharia

Consilier superior Tchel Iancu



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



Nr. 1108 PS/ 20.03.2024
Nesecret
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI COSMEȘTI, JUDEȚUL GALAȚI,
Domnul Ion TUCHILUȘ

A nu funcționează
04.04.2024

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 1526 din 23.02.2024 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 210 mp.*”, situat în sat Cosmești, comuna Cosmești, județul Galați, identificat la poziția 38 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr.30/18.05.2021 privind aprobarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, județul Galați și înscris în Cartea funciară nr. 107289 a comunei Cosmești, având numărul cadastral 107289 al imobilului situat în tarlăua 18, parcela 341, sat Cosmești, comuna Cosmești, județul Galați,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgiana POP



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107289 Cosmesti

Nr. cerere	8195
Ziua	24
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164629831



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cosmesti, Cvartal 18 P 341, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107289	210	Teren neîmprejmuit; Imobil partial împrejmuit cu gard între pct-le: 1-7 neîmprejmuit; 7-8 gard betonat; 8-10 neîmprejmuit; 10-1 gard metalic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3587 / 07/02/2022		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 30, din 18/05/2021 emis de Consiliul Local Cosmesti, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al com.Cosmesti - pct 38;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.723
8	9	6.401
9	10	0.799
10	1	6.914

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/02/2024, 17:33



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 107289, UAT Cosmesti / GALATI, Loc.
 Cosmesti, Cvartal 18 P 341

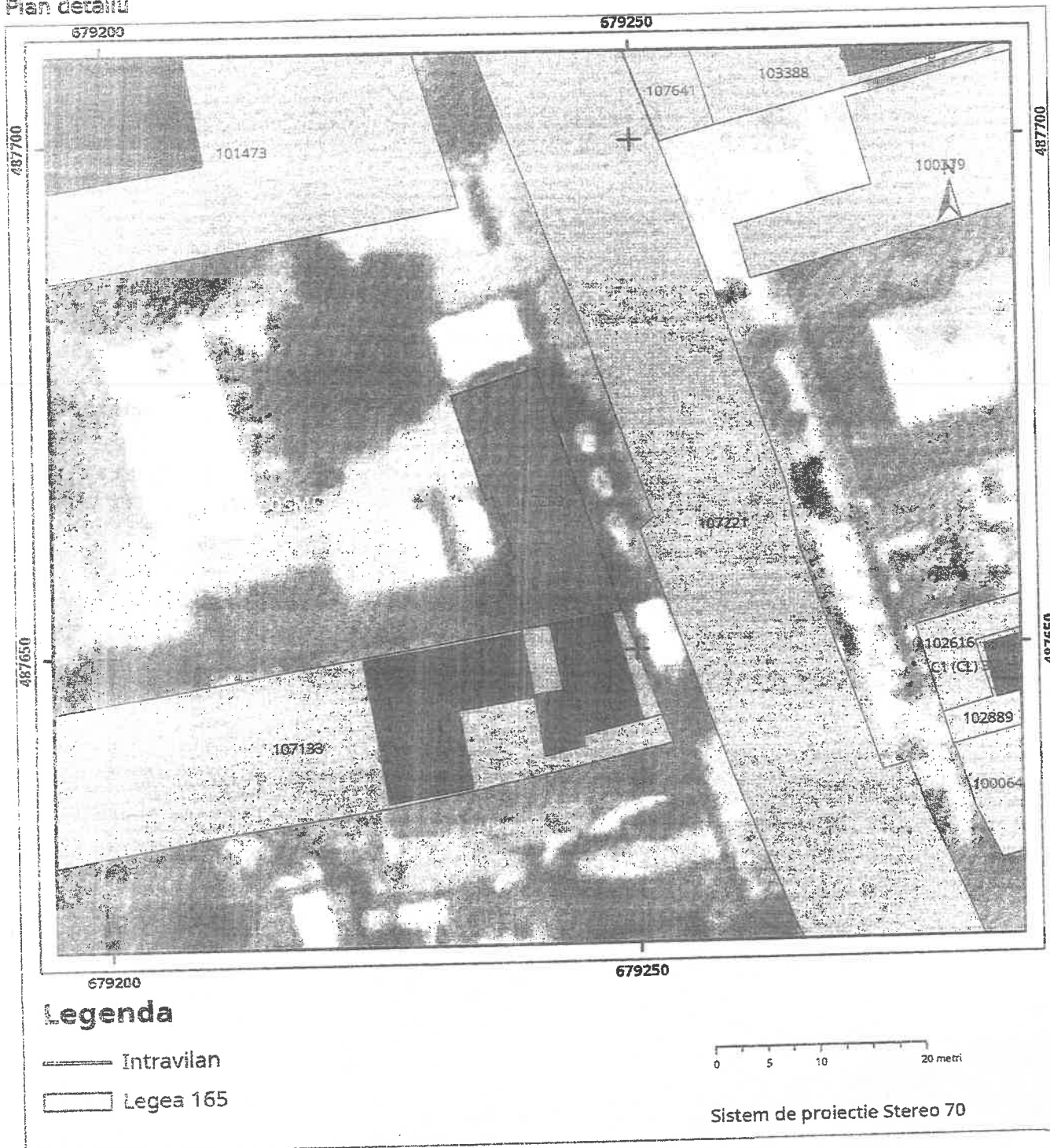
Nr.cerere	8194
Ziua	24
Luna	02
Anul	2024

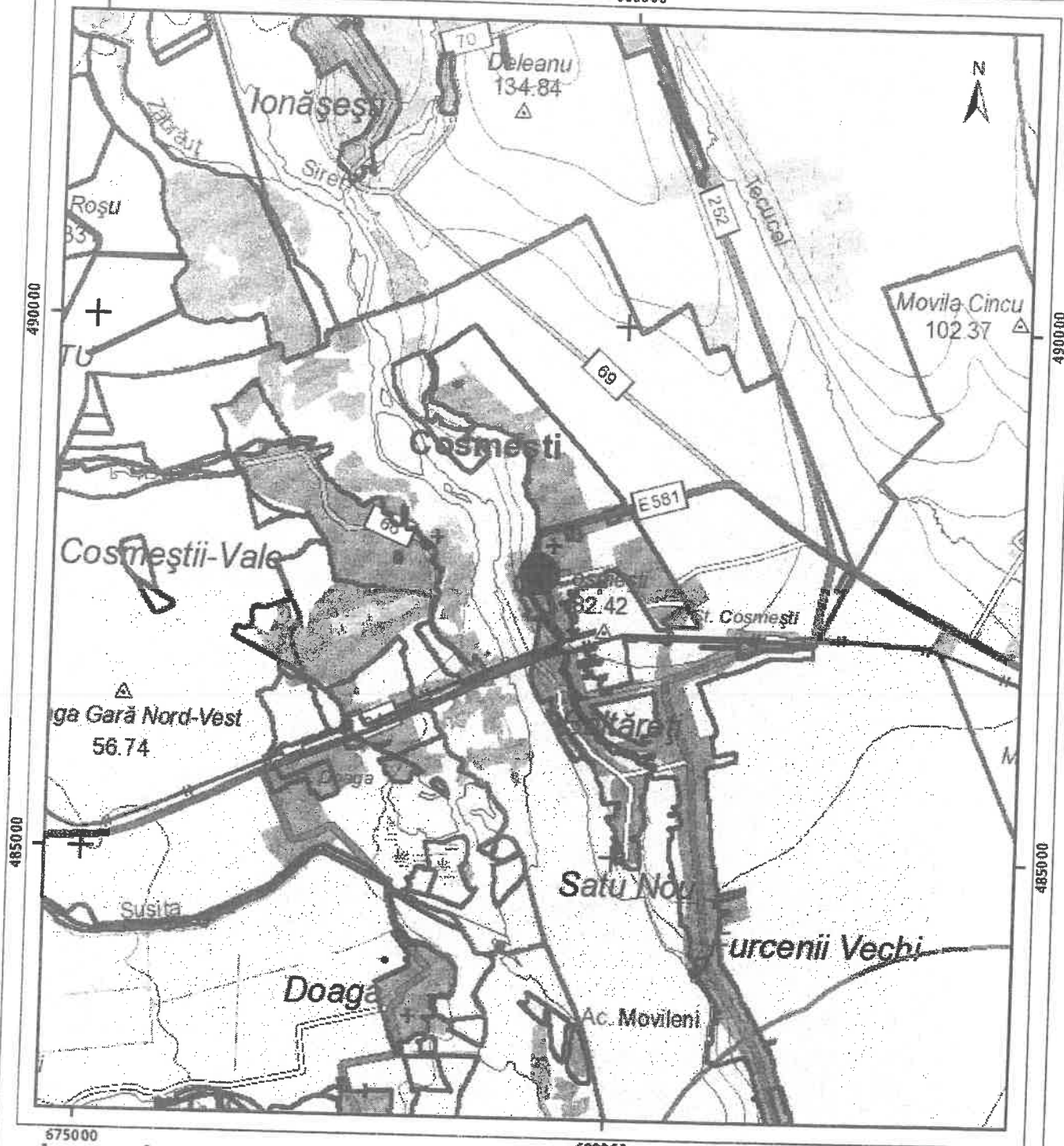
Teren: 210 mp

Teren: intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 210mp

Plan detaliu





Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

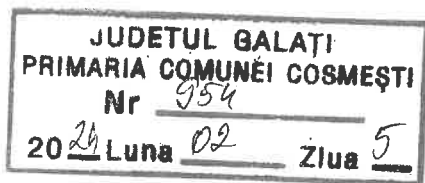
0 625 1.250 2.500 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 07-02-2022
Data și ora generării: 24-02-2024 17:31



le gnoh
106 02. 2024



Referat de necesitate

Subsemnata, Mafei Eleonora-Valerica, consilier în cadrul Serviciului financiar contabil și administrativ din cadrul Primăriei comunei Cosmești, ca urmare a cererii d-lui Slavu Cristian, director al SC VENUS ALIMCOM SRL, înregistrată la noi cu nr. 657 din 25.01.2024, cu privire la prelungirea Contractului de concesiune nr.2787 din 01.10.2000, obiectul contractului fiind suprafața de 80 mp teren situat în T18, P 341 și Contractul de concesiune nr. 21 din 05.01.1999, obiectul contractului fiind suprafața de 83,62 mp teren situat în T18, P 341, vă aduc la cunoștință că, pentru aceasta, este necesar întocmirea de rapoarte de evaluare a celor două suprafețe de teren.

05.02.2024

Mafei Eleonora-Valerica

D-lui Primar al comunei Cosmești, județul Galați

SC VENUS ALIMCOM SRL
RO8722253
J 39/580/1996
FOCSANI, VN
P.L. COSMESTI, GL
NR 1 DIN 18.01.2024

1 me + 10
13 01. 2024
\$

UAT COSMESTI Jud. GALATI		
Str. Dumitru Dămăceanu, Nr. 73		
1. F. RL	Nr.	551
24	01	22

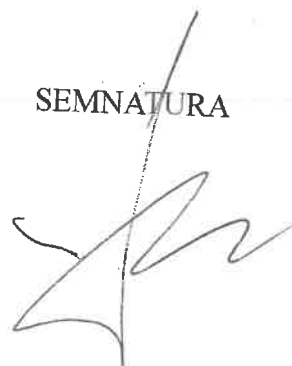
CATRE

PRIMARIA COMUNEI COSMESTI

Subsemnatul Slavu Cristian, director al SC VENUS ALIMCOM SRL, prin prezenta va informam ca dorim sa prelungim contractul de concesiune nr 21 din 05.01.1999 din T18, P341 in suprafata de 83.62mp.

18.01.2024

SEMNATURA




0766477873 /

Am 15.01.2024



Domnule Primar,

Subsemnatul Ștefan Cristian, reprezentant al SC VERIUS ALIMENTARI SRL, societate care are concedionata o suprafață de teren aparținând comunei Cosmești conform actelor atașate în copie, rog prin prezenta efectuarea demersurilor legale de concedionare actualizată deoarece contractele actuale expiră.

Dorind acordarea pe perioada maximă

25.01.2024

"Am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere vor fi prelucrate conform Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date."

Tel. 0766472802

ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERTULUI
DE PE LANGA TRIBUNALUL VRANCEA

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firma: VENUS ALIMCOM S.R.L.

Sediu social: MUNICIPIUL FOȘANI, Str. BUJOR, Nr. 14, Județul VRANCEA

Activitatea principală: Comerț cu amănuntul al cărnii și al produselor din carne, în magazine specializate
4722

Cod Unic de Înregistrare: 8722253 din data de: 21.08.1996

Nr. de ordine în registrul comerțului: J39/580/08.08.1996
Data eliberării: 07.08.1996

Seria B Nr. 2410113


DIRECTOR
Maricel RISTEA



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
PRIMAR



CF: 3655943; Str. G-ral Dumitru Dămăceanu, nr.73, sat Cosmești, com. Cosmești, jud. Galați, CP: 807085;
e-mail: cosmesti@el.c-adm.ro; Web-site: www.primaria-cosmesti.ro; Tel. 0236336227; Fax 0236336218

Nr. 657/23.02.2024

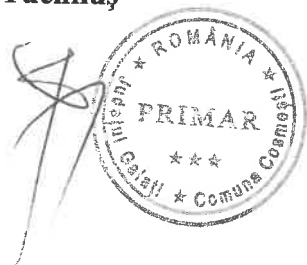
Domnului Slavu Cristian,
--director al SC VENUS ALIMCOM SRL--

La cererile dumneavoastră nr. 551/25.01.2024, respectiv 617/25.01.2024, vă informăm că cele două suprafețe pentru care ați avut Contract de concesiune pentru 25 de ani, sunt acum comasate într-o singur imobil cu suprafața de 210 mp., pentru care am depus diligențe de evaluare pentru concesiunare, precum și solicitarea către ANRSPS pentru avizul conform necesar concesiunării. Fiind o procedură mai lungă vă informăm că vom depăși termenul de 30 de zile pentru finalizarea procedurii.

Prin urmare dorim să vă informăm că la finalizarea tuturor pașilor legali pentru efectuarea concesiunării, vă vom anunța în timp util.

Cu deosebită considerație,

PRIMAR,
Ing. Ion Tuchiluş



Secretar general al comunei Cosmești,
Cristina Zaharia

CONSILIUL JUDEȚULUI GALAȚI

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 74 / 3745 din 18.08 1999

a urmare a cererii adresate de:

S.C. "VENUS ALICOM" S.R.L. FOCȘANI

la sediul în județul VRANCEA, municipiul FOCȘANI
la adresa nr. -, bl. -, sc. -,
cod poștal 5300, strada - nr. -,
ap. - înregistrată la nr. 3745 din 30.06.1999.

În baza prevederilor Legii nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării
construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

autorizează:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE: REALIZARE A UNEI STAȚII DE AUTOBUZ ȘI A UNUI
AGAZIN.

VALOARE DE: 200.000.000 lei pe terenul situat în comuna COSMEȘTI,
la adresa nr. -, bl. -, sc. -,
cod poștal 6323, strada - nr. -,
fișă cadastrală T.18, nr. topografic al parcelei P.341 Nr. Carte funciară - în
următoarele condiții:

Proiectul lucrărilor nr. 28/1999 a fost elaborat de S.C. "ARCO-PROIECT" S.R.L. cu
sediul în județul VRANCEA, municipiul FOCȘANI, sectorul -, cod
poștal 5300, str. Mare a Unirii, nr. 264.

DURATA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR NU VA DEPĂȘI 24 LUNI
ZILE.

PREZENTA AUTORIZAȚIEI ESTE VALABILĂ 12 LUNI

ZILE DE LA DATA ELIBERĂRII.

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre neschimbare, fac parte din autorizație.
Nerespectarea prevederilor autorizației atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform
prevederilor legii.

PREȘEDINTE,

Răsvan Angheluța

SECRETAR,

Liviu Coman-Kund

ARHITECT ȘEF,

Mihai Păuș Bacalu

OR. 05.11.2012 - IN DOSARUL CUI SE GASESTE

JUDEȚUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMESTI
Primar,

Nr. 23/23.05.2006

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 16/23.05.2006

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ **SC VENUS ALIM COM SRL**
cu domiciliul⁽²⁾
Sediul _____ În județul **VRANCEA** Municipiul _____
Orașul **FOCSANI**
Comuna _____

satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, strada **Bujor** _____
nr. **14** _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax
0722208504 E-mail _____, înregistrată la nr. **20/15.05.2006**

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării
lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul **GALAȚI**
Municipiul _____
Orașul **COSMESTI** _____ satul **Cosmesti**
Comuna _____

cod poștal _____, strada _____ nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____
ap. _____ sau identificat prin⁽³⁾ plan situație anexat _____

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 111/1998 faza
PUG/PUZ/PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului județean/local **COSMESTI** nr.
27/30.11.1999.

1. REGIMUL JURIDIC

Terenul se afla în intravilanul comuna **Cosmesti**, satul **Cosmesti** T. 18 P. 345 este
proprietatea Consiliului Local al comunei **Cosmesti**, județul **Galati** concesionat d-nei
Slavu Anisoara conform contractului de concesiune nr. 2787/01.10.2000

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala : spatiu comercial si de alimentatie publica

Destinatia stabilita : extindere constructii existente

3. REGIMUL TEHNIC Pe suprafata de 61 mp se va extinde constructia
existenta cu respectarea prevederilor din **PAC**

POT = 50%

CUT = 0,05

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat numai pentru obtinerea autorizatiei
de construire

4. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE /
DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată)

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții

☒ **PAC**

☐ **PAD**

☐ **POE**

⁽¹⁾ Numele și prenumele solicitantului

⁽²⁾ Adresa solicitantului

⁽³⁾ Date de identificare a imobilului

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic

c.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☒ Alimentare cu apă

☐ Canalizare

☒ Alimentare cu energie electrică

☐ Alimentare cu energie termică

☐ Gaze naturale

☒ Telefonizare

☐ Salubritate

☐ Transport urban

☐ Altele

☐

c.2. Avize și acorduri privind:

☒ Prevenirea și stingerea incendiilor

☒ Apărarea civilă

☒ Protecția mediului

☒ Sănătatea populației

d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant

d.1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

OJCPI Galati

d.2. Alte avize / acorduri:

Drumuri Nationale si Politia Rutiera

d.3. Studii de specialitate:

Inspectia in Constructii

e. Documentele de plată ale următoarelor taxe:

Taxa autorizare

Timbru arhitectura

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

Valabilitatea prezentul certificat de urbanism este de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Ing. Fuchiluş Ion

SECRETAR,

Braniște Ghina

ARHITECT ȘEF,



Achitat taxa de: 5,8 lei RON, conform chitanței nr. 2354/23.05.2006
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.05.2006

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____

din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
PRIMAR

Str. G-ral Dumitru Dămăceanu nr. 73;
cod postal 807085; CUI 3655943
e-mail: cosmesti@gl.e-adm.ro
Web-site: www.primaria-cosmesti.ro
Tel.0236336227; fax 0236336218

Nr. 4415/28.05.2024

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind: aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2396/20.05.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a două bunuri din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situate în T 28, P 402, CF 103562 și CF 103563;

Inițiator: ing. Ion Tuchiluș, Primarul comunei Cosmești, județul Galați, validat prin Încheierea în Camera de Consiliu a Judecatoriei Tecuci în dosarul nr. 4235/324/2020 ;

Proiect de hotărâre înregistrat la nr. 4415/28.05.2024;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2), art. 1730-1733 din Codul civil;
- art.129, alin. (2), lit.c), alin. (6), lit. b), art. 285, art. 287, lit. b), art. 310-312, art. 317, alin. (1), (2) și (3), art. 328, art. 334-346, art. 354, art. 355, art.363, alin. (1), (2), (4), (5), (6) și (8), art. 364, alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare;

Luând act de:

- Referatele de necesitate nr. 2841/29.03.2024, 3672/02.05.2024 și 4364/24.05.2024 întocmite de secretarul general al comunei, pornit de la cererea dnei Balhui Gafta nr. 2500/29.03.2024 și a PV ședința extraordinară a Consiliului local Cosmești din 30.04.2024;
- Raportul de evaluare nr. 2396/20.05.2024 efectuat de evaluator acreditat ANEVAR, Amariței Mirela;
- Extrase de Carte Funciară nr. 16264/2024 și 16265/2024 ale terenurilor având CF 103562 și 103563;
- Proiectul de hotărâre nr. 4415/28.05.2024 și Referatul de aprobare al primarului comunei Cosmești, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 4416/28.05.2024;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cosmești, înregistrat sub nr. 4930/12.06.2024;
- Raportul de avizare al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmești,

În temeiul art. 139, alin. (3), lit. g) și cel al art. 196, alin. (1), lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI, întrunit în ședință ordinară în data de, adoptă prezenta HOTĂRÂRE:

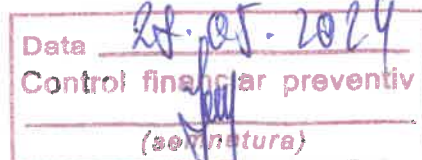
Art.1. Se aprobă **Studiul de oportunitate** și se însușește **Raportul de evaluare nr. 2396/20.05.2024** efectuat de evaluator acreditat ANEVAR, Amariței Mirela, efectuat în vederea vânzării a două terenuri intravilane, categoria curți construcții, cu suprafața de 42 mp, respectiv 75 mp, situate în sat Băltăreți, com. Cosmești, str. Siretului, nr. 4, județul Galați, tarla 28, parcela 402, având Cărți funciare nr. 103562, respectiv 103563, notat cu **Anexa nr. 1** a prezentei hotărâri, parte integrantă din ea.

Art.2. Primarul comunei Cosmești va întocmi formalitățile legale pentru continuarea procedurii de vânzare cu drept de preempțiune, prin aparatul de specialitate.

Art.3. Prin grija secretarului general al comunei, prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului Galați, Primarului com. Cosmești, Serviciului financiar contabil și administrativ și va fi afișată pe pagina web a instituției, în Monitorul oficial local la rubrica dedicată Hotărârilor.

Primar,

Ing. Ion Tuchiluș



STUDIU DE OPORTUNITATE- întocmit în conformitate cu art. 363, alin. (2) din Codul administrativ adoptat prin OUG 57/2019 cu modificările ulterioare.

Cuprinde, în principal, următoarele elemente:

a) **Descrierea și identificarea bunului:** Bun imobil- Terenuri în intravilanul comunei Cosmești cu suprafața de 42 mp, respectiv 75 mp, situate în sat Băltăreți, com. Cosmești, str. Siretului, nr. 4, județul Galați, Tarla 28, parcela 402, Carte Funciară nr. **103562, respectiv 103563**, identificate în Inventarul domeniului privat al comunei Cosmești la **Pozițiile 39, respectiv 38 din Anexa** la HCL nr. 15/2024 privind **aprobarea actualizării și însușirii inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați**. Se atașează extras de carte funciară pentru informare nr. 16264/2024, 16265/2024 și Pagina din Anexa la HCL 15/2024.

b) **Motivele** de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea vânzării sunt:
- din punct de vedere economic și financiar se justifică acțiunea de vânzare, prețul obținut fiind venit la bugetul local. Terenurile în cauză amplasate conform descrierii de la punctul a), nu aduc nici un beneficiu comunei Cosmești, în stadiul în care sunt acum. Terenurile sunt în inventarul comunei Cosmești, domeniul privat conform HCL nr. 15//29.02.2024(poziția 39, respective poziția nr. 38). Clădirea situată pe aceste terenuri aparține familiei Balhui Gafta și Dumitru, conform Extraselor de carte funciară, dna Balhui fiind cea care a solicitat aprobarea vânzării acestor terenuri.

Cererea sa a fost prezentată Consiliului Local, care în ședința ordinară din 30.04.2024 și-a dat acordul întocmirii documentelor necesare pentru scoaterea la vânzare a imobilelor descrise mai sus.

Dna Gafta Balhui, beneficiază de un drept de preempțiune, având clădire situată pe terenul care aparține comunei Cosmești. Nici comuna Cosmești, prin Consiliul Local, nu a depus diligențe pentru a aduce un beneficiu comunei prin utilizarea terenului de către o familie Balhui și nici beneficiarul clădirilor nu a solicitat o punere în legalitate cu privire la teren. Prin urmare, vânzarea acestui teren, este benefică și pentru comuna Cosmești, și pentru solicitantă, care va fi direct responsabilă cu administrarea ulterioară a spațiului unde deține clădiri, pentru care va fi nevoit să dispună menținerea unui ambient estetic al zonei, va avea responsabilitatea menținerii unui mediu ambiant corespunzător pentru un teren intravilan, curți construcții, unde societatea pe care dna Balhui o deține, poate desfășura activitățile prevăzute în statutul său, cu respectarea legislației de mediu, a prevederilor Regulamentului local de urbanism. Desfășurarea unei activități acolo, conduce la responsabilizarea tuturor pentru a fi menținute în cel mai optim mod curățenia și igiena locației, al protejării mediului ambiant și al calității mediului. Este o poartă de intrare în satul Băltăreți, prin urmare va avea o responsabilitate sporită de a contribui la dezvoltarea zonei, cu responsabilitate și simț de răspundere.

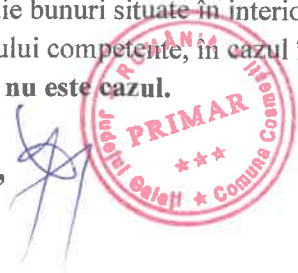
c) **nivelul minim al prețului:** este stabilit conform Raportului de evaluare nr. 2396/20.05.2024, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR- Amariței Mirela **la suma de 4280 lei/860 euro pentru cei 42 mp și 6320 lei/1270 euro pentru cei 75 mp, valori de piață, care nu conține TVA.**

d) **procedura** utilizată pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate private a comunei Cosmești și justificarea alegerii procedurii: **licitație publică** cu drept de preempțiune, conform prevederilor legale, bazate pe art. 364, alin. (1) și (2) din Codul Administrativ, aprobat prin OUG 57/2019 cu modificările ulterioare, fiind acolo clădiri ale unei familii care dețin o societate comercială; Proprietarii vor fi notificați după aprobarea de către Consiliul Local a documentelor necesare vânzării, iar dacă vor respecta termenele și se vor folosi de dreptul de preempțiune, se va face vânzarea. Dacă nu vor fi respectate prevederile prin urmare procedurii de licitație publică.

e) **termenele previzibile** pentru realizarea procedurii de vânzare: trei luni de la data adoptării Studiului de Oportunitate și a însușirii Raportului de evaluare. Se va propune vânzarea conform prevederilor Codului administrativ, se vor urma pașii legali pentru licitația publică cu respectarea termenelor legale.

f) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode- **nu este cazul.**

Primar,
Ing. Ion Tuchiluş,



Întocmit,
Secretar general al comunei Cristina Zaharia

RAPORT DE EVALUARE

2396/20.05.2024

- Teren intravilan loc. Bălăreți, T 28, P 402, suprafata 42 mp, numar cadastral 103562 Cosmesti
- Teren intravilan loc. Bălăreți, T 28, P 402, suprafata 75 mp, numar cadastral 103563 Cosmesti

Solicitant: COMUNA COSMESTI

Destinatar: COMUNA COSMESTI

Valoarea estimata/scopul raportului de evaluare: Valoarea de piata in vederea vanzarii

Evaluator: AMARITEI MIRELA

Legitimatie ANEVAR 10111 valabila 2024

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Datele, informatiile si continutul prezentului raport de evaluare vor fi utilizate doar de destinatarul raportului, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate, nu vor fi transmise unor terti decat in scopul pentru care a fost intocmit raportul de evaluare.

RAPORT DE EVALUARE

2396/20.05.2024

- Teren intravilan loc. Bălăreți, T 28, P 402, suprafața 42 mp, număr cadastral 103562 Cosmesti
- Teren intravilan loc. Bălăreți, T 28, P 402, suprafața 75 mp, număr cadastral 103563 Cosmesti

Solicitant: COMUNA COSMESTI

Destinatar: COMUNA COSMESTI

Valoarea estimată/scopul raportului de evaluare: Valoarea de piață în vederea vânzării

Evaluator: AMARITEI MIRELA

Legitimatie ANEVAR 10111 valabilă 2024

Telefon: [REDACTAT]

E-mail: [REDACTAT]

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare vor fi utilizate doar de destinatarul raportului, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate, nu vor fi transmise unor terți decât în scopul pentru care a fost întocmit raportul de evaluare.

CATRE: - COMUNA COSMESTI

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatile imobiliare:

- Teren intravilan loc. Băltăreți, T 28, P 402, suprafata 42 mp, numar cadastral 103562 Cosmesti
- Teren intravilan loc. Băltăreți, T 28, P 402, suprafata 75 mp, numar cadastral 103563 Cosmesti

Proprietatile imobiliare sunt evaluate în urmatoarele ipoteze : ca fiind libere de sarcini si ca documentele puse la dispozitia evaluatorului sunt valabile la data intocmirii raportului de evaluare.

Prezenta scrisoare insoteste raportul de evaluare.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatilor in vederea vanzarii.

Data la care este valabila valoarea estimata este 20.05.2024.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatilor tinand seama de ipotezele si conditiile limitative prezentate in raport este:

Valoarea de piata pentru Teren intravilan loc. Băltăreți, T 28, P 402, suprafata 42mp, numar cadastral 103562 Cosmesti este :

4.280 LEI respectiv 860 EURO

Valoarea de piata pentru Teren intravilan loc. Băltăreți, T 28, P 402, suprafata 75mp, numar cadastral 103563 Cosmesti este :

6.320 LEI respectiv 1.270 EURO

Valorile nu contin T.V.A.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza standardelor în vigoare, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu respect,

*Amaritei Mirela
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializare EPI*

CUPRINS:

1. Evaluator
2. Solicitant
3. Destinatar raport
4. Proprietatea evaluata
5. Data evaluarii
6. Baza evaluarii
7. Declararea valorii
8. Certificare
9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative
10. Clauza de nepublicare
11. Date privind proprietatea evaluata
12. Descrierea proprietatii imobiliare
13. Analiza pietei imobiliare
14. Evaluarea proprietatii
15. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului
16. Riscul de garantie

ANEXE:

Anexa nr. 1 – Fotografii ale imobilelor

Anexa nr. 2 – Informatii din piata

Anexa nr. 3 – Documente ale proprietatilor imobiliare

1. **Evaluator:** Amaritei Mirela
 Parafa: 10111, valabila 2024
 Adresa: str. 13 Septembrie, nr. 16A, Tecuci, jud. Galati
 Telefon: 0749167420
 E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

2. **Solicitant:** COMUNA COSMESTI

3. **Destinatar raport:** COMUNA COSMESTI

4. **Proprietatile imobiliare evaluate:**

4.1 **Tip proprietati imobiliare:**

1. Teren intravilan-Cosmesti, T 28, P 402, suprafata 42 mp
2. Teren intravilan-Cosmesti, T 28, P 402, suprafata 75 mp

4.2 **Proprietar:** COMUNA COSMESTI Domeniul privat

4.3 **Adresa imobilelor:** Cosmesti, jud. Galati

- tarla 28, parcela 402, suprafata 42 mp
- tarla 28, parcela 402, suprafata 75 mp

4.4 **Intabulare:**

1. Teren intravilan suprafata 42 mp- numar cadastral 103562 Cosmesti
2. Teren intravilan suprafata 75 mp- numar cadastral 103563 Cosmesti

5. **Data evaluarii:** 20.05.2024

6. **Baza evaluarii:**

6.1 **Scopul evaluarii**

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare(terenuri intravilane) in vederea vanzarii.

Proprietatile imobiliare evaluate :

- sunt identificate in mod clar si situate in Cosmesti, jud. Galati.
- Sunt fara restrictii de forma si dimensiune de care sa aiba cunostinta evaluatorul, de calitatea imobilelor vecine, putandu-se proceda la estimarea unei valori utilizabile pentru scopul exprimat

S-au avut in vedere instructiunile recomandate de standardele de evaluare ANEVAR.

In ipotezele de mai sus, se va putea estima o **valoare de piata** a proprietatilor imobiliare, asa cum este definita de standardul SEV 100 – Cadru general.

Definitia valorii de piata:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea de piata va putea fi estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata.

S-au respectat urmatoarele Standarde de Evaluare ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 269 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluarilor

6.2 Data de referinta: 20.05.2024

6.3 Data inspectiei: 20.05.2024

6.3 Curs schimb valutar: 1 euro = 4,9748 lei

7. Declararea valorii

Valoarea de piata pentru Teren intravilan loc. Băltăreți, T 28, P 402, suprafata 42mp, numar cadastral 103562 Cosmesti este :

4.280 LEI respectiv 860 EURO

Valoarea de piata pentru Teren intravilan loc. Băltăreți, T 28, P 402, suprafata 75mp, numar cadastral 103563 Cosmesti este :

6.320 LEI respectiv 1.270 EURO

Valorile nu contin T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;

➤ valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)

➤ valoarea estimata se refera la o proprietate libera de sarcini;

➤ valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;

➤ valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului;

➤ valoarea este o predictie

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

8. Certificare

Subsemnata, Amaritei Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, m-am deplasat la adresa imobilului de mai sus, insotit de reprezentantul solicitantului evaluarii, doamna Cristina Zaharia, in vederea inspectarii proprietatii imobiliare care se evalueaza.

Subsemnata, Amaritei Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, precizez urmatoarele :

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare ;
- nu avem nici un interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea care face obiectul acestui raport, nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate ;
- contractarea lucrarii si remunerarea evaluatorului nu s-a facut in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit ;
- raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime sau maxime , solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interes fata de beneficiar sau de aprobarea unui credit legat de proprietate ;
- certificam faptul ca inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuata personal de catre evaluator;
- certificam faptul ca inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului solicitantului;
- declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari .

9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

1) Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare; dreptul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil;
- Evaluarea s-a facut in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini si ca suprafetele inscrise in extrasul de carte funciara sunt actuale.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Suprafatele aferente proprietatii au fost luate in calcul in baza informatiilor furnizate de documentele ce le-a avut la dispozitie, fara a se efectua masuratori suplimentare;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatii de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor; se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului de valori selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Datele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata, utilizate de catre evaluator in estimarea valorii, au fost puse la dispozitie de catre proprietar, corectitudinea si precizia acestora fiind responsabilitatea proprietarului, putand exista si alte informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta; acestea sunt : situatia juridica a proprietatii imobiliare, suprafata si utilizarea lor actuala.
- La inspectia pe teren evaluatorul a constatat ca pe teren este edificat un imobil cu destinatie nerezidentiala (spatiu comercial) proprietar Balhui Gafta si Balhui Dumitru (conform extras de carte funciara 16265/07.05.2024). Raportul de evaluare a fost intocmit in ipoteza ca terenul este liber.

2) Conditii limitative

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici partile sale (in special concluzii referitor la alte valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara nu vor fi schimbari esentiale; in caz contrar este necesara reevaluarea proprietatii imobiliare;
- In cazul aparitiei unor fluctuatii semnificative in evolutia pietei financiare se impune reevaluarea proprietatii imobiliare;
- Modificarea ipotezelor si conditiilor limitative impune reevaluarea proprietatii imobiliare;

10. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential si este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit si numai pentru uzul solicitantului mentionat la punctul 2 si a destinatarului mentionat la punctul 3.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport de evauare vor fi utilizate doar de destinatarul raportului, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate, nu vor fi transmise unor terti decat in scopul pentru care a fost intocmit raportul de evaluare.

11. Date privind proprietatea evaluata

11.1 Documente primite de evaluator:

- = extras carte funciara 16264/07.05.2024
- = extras carte funciara 16265/07.05.2024

11.4 Situatia actuala a imobilului: in proprietatea Comunei Cosmesti

11.5 Descrierea zonei de amplasare:

- zona cu proprietati rezidentiale

12.Descrierea proprietatilor imobiliare evaluate

Proprietatile imobiliare evaluate sunt 2 terenuri intravilane situate in Baltareti cu suprafata de 42mp, respectiv 75 mp aflate in proprietatea Comunei Cosmesti Domeniul Privat. Terenurile sunt plane, cu forma regulata.

La inspectia pe teren evaluatorul a constatat ca pe teren este edificat un imobil cu destinatie nerezidentiala(spatiu comercial) proprietar Balhui Gafta si Balhui Dumitru(conform extras de carte funciara 16265/07.05.2024). Raportul de evaluare a fost intocmit in ipoteza ca terenul este liber.

Cele doua terenuri sunt racordate la reseaua electrica si de apa.

13.Analiza pietei imobiliare

Definitia pietei imobiliare :

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata, angajati in tranzactii imobiliare.

Participantii pe piata sunt vanzatorii, cumparatorii, chirasii, proprietarii, creditorii, antreprenorii, constructorii, investitorii si intermediarii. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele bunurilor si serviciilor, piata imobiliara are o serie de caracteristici speciale. Eficienta unei astfel de piete este bazata pe ipoteze privind comportamentul cumparatorilor si al vanzatorilor si pe caracteristicile proprietatilor imobiliare tranzactionate, tinand cont de faptul ca fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul ei este intotdeauna fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente. Participa un numar relativ mic de vanzatori si cumparatori, proprietatile imobiliare au valori ridicate ce necesita o putere mare de cumparare. Aceste pietele sunt sensibile la stabilitatea veniturilor, la nivelul de salarizare, numarul de locuri de munca.

Datorita faptului ca oferta de proprietati imobiliare se dezvolta relativ greu iar cererea poate sa se modifice brusc este posibil sa existe o supraoferta sau un exces de cerere.

Pe o piata normala participantii sunt complet informati, sunt in cunostinta de cauza referitor la aspectele pietei, calitatea produselor iar informatiile despre vanzari, licitatii, preturi sunt disponibile imediat. Pe o piata imobiliara cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, tranzactiile fiind in numar redus. Informatiile despre preturi nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt privite ca investitii, sunt putin lichide si au un proces de vanzare pe termen relativ lung.

Caracteristic pietei locale este faptul ca in prezent este o piata destul de slaba pentru toate categoriile de proprietati, uneori chiar inactiva.

Caracteristicile pietei imobiliare din Romania s-au reflectat si pe piata imobiliara a zonei in care se gaseste proprietatea analizata, piata fiind in scadere, astfel ca in prezent exista oferte de vanzare a proprietatilor imobiliare in numar mare si un numar

foarte mic de cumparatori ce nu pot plati pretul cerut de vanzatori, avand in vedere si inrautatirea conditiilor de creditare.

In prezent piata imobiliara este caracterizata de o relativa stagnare, existand putine tranzactii, majoritatea fiind facute cu plata imediata in numerar.

Identificarea pietei

In functie de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea, varsta participantilor de pe piata si de tipul, amplasarea, dimensiunea, designul si restrictiile urbanistice se pot identifica mai multe tipuri de piete imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale.

Piata proprietatilor imobiliare a cunoscut o scadere drastica. Exista putine tranzactii.

Echilibrul pietei

In prezent pe piata proprietatilor imobiliare se constata o reducere masiva a cererii de cumparare. Puterea de cumparare a potentialilor cumparatori este scazuta. Cumparatorii au putini bani repartizati pentru a face investitii in proprietati imobiliare, avand in vedere realitatile economice si tipul de proprietati existente pe piata din zona.

Au fost inregistrate putine tranzactii, conform informatiilor primite de la cabinetele notariale si agentile imobiliare din zona.

In aceste conditii echilibrul pietei imobiliare este foarte greu de atins. Piata este in stagnare.

Lipsa echilibrului pietei imobiliare a fost influentata si de alti factori ce pot fi de natura sociala, administrativa si chiar politica. Acestia impreuna cu dorinta vanzatorilor de a obtine un profit cat mai mare, au condus la starea actuala a pietei imobiliare.

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, fata de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piata imobiliara, aceasta devenind o piata a cumparatorului.

14. Evaluarea proprietatii

14.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Scopul prezentei evaluari este estimarea valorii de piata a proprietatii, analiza celei mai bune utilizari identificand cea mai profitabila si probabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Evaluatorul va analiza utilizarile proprietatilor din zona proprietatii de evaluat. Daca o proprietate este adaptata in mod particular unei anumite utilizari, acest fapt va fi luat in considerare la estimarea celei mai bune utilizari.

In analiza celei mai bune utilizari nu se va lua in considerare situatia cand proprietarul decide sa utilizeze proprietatea in scopuri mai putin profitabile.

Notiunea de "*cea mai buna utilizare*" reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare, selectata din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare, in urmatoarele capitole ale raportului de evaluare.

Definitia "*cele mai bune utilizari*":

- *Cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.*

Analizarea uzuala a celei mai bune utilizari se face in urmatoarele ipoteze :

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Pentru ca o proprietate imobiliara sa aiba cea mai buna utilizare ca teren construit trebuie sa indeplineasca urmatoarele criterii :

- sa fie posibila fizic
- sa fie permisibila legal
- sa fie fezabila financiar
- sa fie maxim productive

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare este **utilizare nerezidentiala**.

14.2 ABORDAREA PRIN PIATA

In evaluarea terenului se pot utiliza şase tehnici: *comparația vanzarilor(piata), alocarea, extracția, parcelarea si dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Au fost selectate trei oferte comparabile de vânzare a terenurilor cu caracteristici apropiate de cele ale terenului evaluat.

Abordarea prin comparația vanzarilor utilizează raționamentul prin care estimarea valorii de piață se face prin compararea prețurilor de vânzare a proprietăților imobiliare similare cu proprietatea de evaluat și corectarea acestor prețuri în funcție de caracteristicile proprietăților.

Premisa majora a metodei comparatiei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Metoda isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa adica se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietatile imobiliare tranzactionate.

Abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii de piata atunci cand exista suficiente informatii disponibile despre proprietati.

Evaluatorul culege datele de pe piata si le verifica pentru a asigura credibilitatea concluziilor. Se utilizeaza informatii, cu privire la raportul cerere-oferta pe piata imobiliara locala, culese din presa locala, de la agentii imobiliare, notariate, direct de la proprietari si din alte surse credibile.

Informatiile despre vanzari sunt analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie identifica acele caracteristici specifice ale proprietatilor si tranzactiilor care pot explica diferentele de pret. Analiza de piata identifica, in special, elementele care sunt mai sensibile. In analiza vanzarilor comparabile elemente de comparatie considerate ca fiind de baza sunt urmatoarele:

- *Drepturile de proprietate transmise.* Este esentiala o identificare precisa a drepturilor de proprietate transmise in fiecare tranzactie comparabila, deoarece pretul de tranzactie se bazeaza intotdeauna pe dreptul de proprietate transmis.
- *Restricții legale.* Se stabileste daca exista vreo restrictie de vanzare si construire imediata sau de perspectiva stabilita de autoritatile nationale sau locale.
- *Condițiile de finantare.* Tipurile si conditiile aranjamentelor financiare in orice tranzactie ar trebui sa fie pe deplin intelese, analizate si luate in considerare, deoarece diferitele aranjamente financiare pot face ca pretul platit pentru o proprietate sa fie diferit de cel platit pentru o proprietate identica
- *Condițiile de vanzare.* In multe situatii, motivatia speciala a partilor dintr-o tranzactie poate afecta preturile platite si chiar sa genereze unele tranzactii de natura diferita de conditiile de piata.
- *Cheltuielile imediate dupa cumparare* sunt cheltuielile care ar trebui realizate dupa achizitionarea proprietatii si pe care un cumparator avizat le poate negocia în pretul de achizitie.
- *Condițiile de piata.* Condițiile de piata la data vanzarii proprietatii comparabile pot fi diferite de cele de la data evaluarii. Factorii care influentează conditiile de piata includ aprecierea sau deprecierea rapida a valorilor proprietatii, schimbari in legislatia impozitarii, restrictii de construire sau stopari ale acesteia, etc.
- *Localizarea.* Ar trebui comparate localizarile proprietatilor comparabile si ale proprietatii de evaluat, pentru a stabili daca localizarea si vecinatatile influentează preturile plătite.
- *Caracteristicile fizice.* Atribute cum ar fi dimensiunea, deschiderea, forma terenului sunt descrise si analizate de catre evaluator. Daca

caracteristicile fizice ale unei proprietati comparabile sunt diferite fata de cele ale proprietatii evaluate, fiecare dintre diferente ar trebui luata in considerare, iar evaluatorul trebuie sa faca ajustarea corespunzatoare impactului acestora asupra diferentelor in valoare.

- *Caracteristicile economice.* Pentru analiza proprietatilor generatoare de venit se utilizeaza indicatori cum ar fi: venitul, cheltuielile de exploatare, clauzele de inchiriere/arendare.
- *Utilitati disponibile.* Sunt importante deoarece lipsa sau existenta lor pot influenta valoarea terenului.
- *Utilizarea.* Zonarea si alte restrictii sau limitari influenteaza utilizarea proprietatii. Daca exista o diferenta intre utilizarea existenta sau intre cea mai buna utilizare a unei proprietati comparabile si cea a proprietatii evaluate, ar trebui luat in considerare, cu multă atentie, impactul acestei diferente asupra valorii. In general, in analiza comparativa ar trebui utilizate numai proprietatile care au *cele mai bune utilizari* identice sau similare.

Din analiza efectuata de evaluator si din observatiile facute in capitolul 3.6 “Analiza pietei imobiliare” rezulta ca pe piata specifica proprietatii imobiliare evaluate nu au fost efectuate in ultima perioada de timp destule tranzactii de aceea evaluatorul a utilizat pentru comparatii ofertele de vanzare ale proprietatilor asemanatoare.

Aceasta metoda considera ca terenul este liber. Se compara terenul proprietatii evaluate cu terenuri similare, se analizeaza preturile pentru terenuri similare.

Pentru fiecare element de comparatie sunt necesare corectii ale pretului pe unitatea de masura. S-a folosit ca unitate de masura metrul patrat.

Pentru aplicarea metodei se utilizeaza analiza comparativa prin utilizarea combinatiei intre metoda cantitativa “analiza pe perechi de date” si metoda calitativa “analiza comparatiilor relative”.

Din informatiile de pe piata cu privire la tranzactii similare, care s-au efectuat in intervale de timp relativ apropiate si din anunturile publicitare in vigoare, au fost selectate 3 proprietati asemanatoare cu cele evaluate.

- Teren intravilan loc. Băltăreți, T 28, P 402, suprafata 42 mp, numar cadastral 103562 Cosmesti

Comparabilele sunt prezentate in anexa si analizate in tabelul urmator:

Nr crt	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale		similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	09.05.2023	20.11.2023	prezent
6	Localizare:	loc. Baltareți, T 28, P 402, CF 103562, jud. Galați	sat Cosmești, în apropiere de balta Doaga	Cosmești Deal	Tecuci, jud. Galați, zona Aviației, lângă Sima Bayer
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	42	839	4550	1200
	Forma, raport front / adâncime:	regulată	regulată	regulată	regulată
	Front stradal - aprox :	14,8	19	22	25
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	curent electric, apa curentă	racordat la apa curentă, aviz de la Electrica	la limita proprietății	utilități la limita proprietății
9	Zonare:	0	0	0	0
10	Cea mai bună utilizare:	nerezidențial	nerezidențial	rezidențial	nerezidențial
	Pret total (EURO)		12.000	36.500	50.000
	Pret / mp (EURO)		14,30	8,02	41,67

Grila de calcul:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	sat Cosmești, în apropiere de balta Doaga	Cosmești Deal	Tecuci, jud. Galați, zona Aviației, lângă Sima Bayer
data	prezent	mai.23	nov.23	prezent
Suprafața [mp]	42	839	4550	1200
PREȚ VÂNZARE EUR		12.000	36.500	50.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 14,30	€ 8,02	€ 41,67
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecție unitară sau procentuală		-5%	-5%	-10%
Corecție totală pentru tipul comparabilei		-0,72	-0,40	-4,17
Pret de vânzare corectat		13,58	7,62	37,50
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corecția unitară sau procentuală		0	0	0
Corecție totală pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 37,50
RESTRICTII LEGALE				

Restricții legale - coeficienti urbanistici		similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală		0	0	0
Corecție totală pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 37,50
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecția unitară sau procentuală				
Corecție totală pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 37,50
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitară sau procentuală				
Corecție totală pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 37,50
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	similar	similar	similar
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 37,50
LOCALIZARE				
Localizare	loc. Baltareți, T 28, P 402, CF 103562, jud. Galati	sat Cosmesti, in aproiere de balta Doaga	Cosmesti Deal	Tecuci, jud. Galati, zona Aviatiei, langa Sima Bayer
Corecția unitară sau procentuală		25%	30%	-35%
Corecție totală pentru localizare		€ 3,40	€ 2,29	-€ 13,13
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,98	€ 9,91	€ 24,38
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) si forma	42 mp ; regulata	839 mp ; regulata	4550 mp ; regulata	1200 mp ; regulata
Corecția unitară sau procentuală		10,0%	15%	10%
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 1,70	€ 1,49	€ 2,44

Front stradal - deschidere la strada	15	19	22	25
Corectia unitara sau procentuala		5%	15%	5%
Corecție totala pentru front stradal		€ 0,85	€ 1,49	€ 1,22
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 19,52	€ 12,88	€ 28,03
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	curent electric, apa curenta	racordat la apa curenta, aviz de la Electrica	la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
Corectie unitara sau procentuala		5%	10%	10%
Corecție totala pentru utilități disponibile		€ 0,98	€ 1,29	€ 2,80
Preț corectat (EUR/mp)		€ 20,50	€ 14,17	€ 30,83
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	0%	0%	0%	0%
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 20,50	€ 14,17	€ 30,83
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	nerezidential	nerezidential	rezidential	nerezidential
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	25,0%	0,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 3,54	€ 0,00
Preț corectat(eur/mp)		€ 20,50	€ 17,71	€ 30,83
Corecție totală netă	(absolut) (procentual)	€ 6,92 51%	€ 10,09 132%	-€ 6,67 -18%
Corecție totală brută	(absolut) (procentual)	€ 6,92 51%	€ 10,09 132%	€ 19,58 52%
Suprafata	42			
Opinie / mp	€ 20,50			
Valoare estimata EURO	860			
Valoare RON	4.280			
Curs valutar	4,9748			
Data evaluarii	20.05.24			

- Teren intravilan loc. Băltăreți, T 28, P 402, suprafata 75 mp, numar cadastral 103563 Cosmesti

Comparabilele sunt prezentate în anexa și analizate în tabelul următor:

Nr crt	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale		similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	09.05.2023	20.11.2023	prezent
6	Localizare:	loc. Baltareti, T 28, P 402, CF 103563, jud. Galati	sat Cosmesti, in apropiere de balta Doaga	Cosmesti Deal	Tecuci, jud. Galati, zona Aviatiei, langa Sima Bayer
7	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	75	839	4550	1200
	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
	Front stradal - aprox :	fara deschidere la strada	19	22	25
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	curent electric, apa curenta	racordat la apa curenta, aviz de la Electrica	la limita proprietatii	utilitati la limita proprietatii
9	Zonare:	0	0	0	0
10	Cea mai buna utilizare:	nerezidential	nerezidential	rezidential	nerezidential
	Pret total (EURO)		12.000	36.500	50.000
	Pret / mp (EURO)		14,30	8,02	41,67

Grila de calcul:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	sat Cosmesti, in apropiere de balta Doaga	Cosmesti Deal	Tecuci, jud. Galati, zona Aviatiei, langa Sima Bayer
data	prezent	mai.23	nov.23	prezent
Suprafata [mp]	75	839	4550	1200
PREȚ VÂNZARE EUR		12.000	36.500	50.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		€ 14,30	€ 8,02	€ 41,67
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-5%	-5%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-0,72	-0,40	-4,17
Pret de vanzare corectat		13,58	7,62	37,50
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0

Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 37,50
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici		similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 37,50
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 37,50
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 37,50
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	similar	similar	similar
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 13,58	€ 7,62	€ 37,50
LOCALIZARE				
Localizare	loc. Baltareti, T 28, P 402, CF 103563, jud. Galati	sat Cosmesti, in apropiere de balta Doaga	Cosmesti Deal	Tecuci, jud. Galati, zona Aviatiei, langa Sima Bayer
Corectia unitara sau procentuala		25%	30%	-35%
Corecție totala pentru localizare		€ 3,40	€ 2,29	-€ 13,13
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,98	€ 9,91	€ 24,38
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune) si forma	75 mp ; regulata	839 mp ; regulata	4550 mp ; regulata	1200 mp ; regulata
Corectia unitara sau procentuala		5,0%	10%	5%

Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 0,85	€ 0,99	€ 1,22
Front stradal - deschidere la strada	fara deschidere la strada	19	22	25
Corecția unitară sau procentuală		-10%	-5%	-10%
Corecție totală pentru front stradal		-€ 1,70	-€ 0,50	-€ 2,44
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,13	€ 10,40	€ 23,16
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	curent electric, apă curentă	racordat la apă curentă, aviz de la Electrica	la limita proprietății	utilități la limita proprietății
Corecție unitară sau procentuală		5%	10%	10%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,81	€ 1,04	€ 2,32
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,93	€ 11,44	€ 25,47
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	0%	0%	0%	0%
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,93	€ 11,44	€ 25,47
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	nerezidențial	nerezidențial	rezidențial	nerezidențial
Corecție unitară sau procentuală		0,0%	25,0%	0,0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 2,86	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 16,93	€ 14,30	€ 25,47
Corecție totală netă	(absolut)	€ 3,35	€ 6,68	-€ 12,03
	(procentual)	25%	88%	-32%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 6,75	€ 7,67	€ 19,10
	(procentual)	50%	101%	51%
Suprafața	75			
Opinie / mp	€ 16,93			
Valoare estimată EURO	1.270			
Valoare RON	6.320			
Curs valutar	4,9748			
Data evaluării	20.05.24			

8. Opinia evaluatorului

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării .

Valoarea obținută cu ajutorul **abordării prin piață** este aleasă ca valoare estimată a proprietății, pentru că reflectă cel mai bine realitatea din piața imobiliară locală deoarece utilizează informații (comparabile) de pe piața locală și împrejurimi.

Valoarea de piață pentru Teren intravilan loc. Băltăreți, T 28, P 402, suprafața 42mp, număr cadastral 103562 Cosmesti este :

4.280 LEI respectiv 860 EURO

Valoarea de piață pentru Teren intravilan loc. Băltăreți, T 28, P 402, suprafața 75mp, număr cadastral 103563 Cosmesti este :

6.320 LEI respectiv 1.270 EURO

Valorile nu contin T.V.A.

Este important de subliniat faptul că **valoarea** propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

Pretul obținut în urma vânzării bunului mobil, cel rezultat din tranzacția efectivă, poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introdusi factori necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare și de vânzare, climatul negocierii, interesele speciale și abilitatea protagonistilor, etc) precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Opinia evaluatorului privind valoarea de piață s-a sprijinit pe următoarele argumente și considerente:

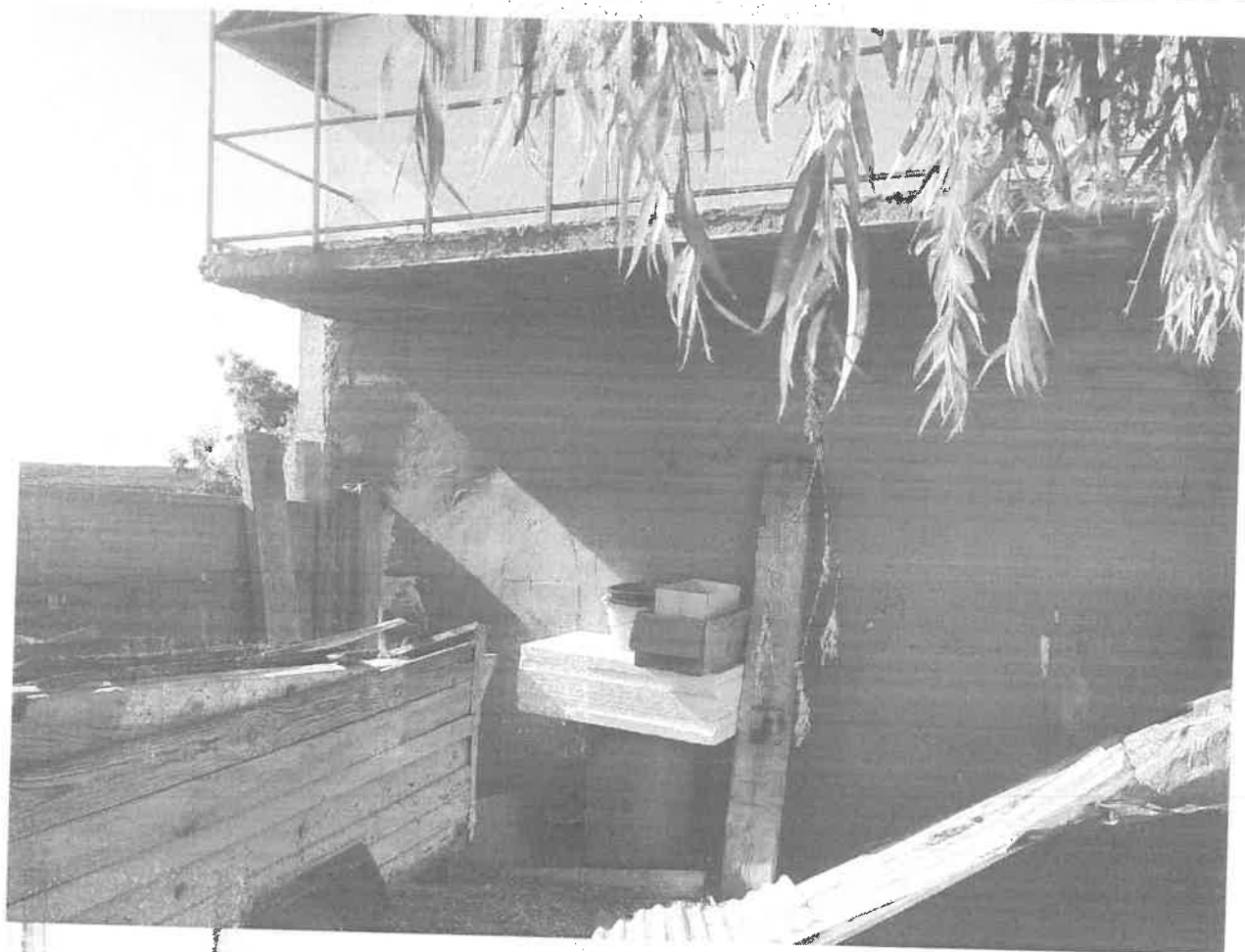
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în acest raport și este valabilă la data evaluării
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale
- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare pentru asigurare
- valoarea estimată nu conține TVA

Intocmit,
AMARITEI MIRELA
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializare EPI

Anexa nr. 1 – Fotografii ale imobilelor







Anexa nr. 2 – Informatii din piata

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/galati/cosmesti/teren-agricol-de-vanzare-XC1L03007?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cosmesti&utm_term=12000-0-839

Imobiliare.ro - vanzare terenuri agricole/galati/cosmesti/teren agricol de vanzare XC1L03007?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-cosmesti&utm_term=12000-0-839

teren Cosmesti

Compartimentul 1001

Salveaza

0722 245 260

Apelati acum

Compartimentul 1001

Salveaza

Catalin Alanasiu

OPTIM INVEST AGENCY

0722 245 260

Apelati acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Facebook, Email, Print

teren Cosmesti

Compartimentul 1001

Descriere

Optim Invest Agency va prezinta spre achizitionare o vatra de casa situata in sat Cosmesti aproape de Tecuci. Proprietatea are suprafata de 839 mp cu acces usor de la DJ24, a e o deschidere la strada de 10 m, are apa curenta si aviz de la Electrica. Terenul este intr-o zona apreciata de iubitorii de natură si pescuit, foarte aproape de lunca Siretului, delta Siretului Zaga Zaga si foarte aproape de Balta Doaga. Find la o distanță de 85 km de Galati aceasta proprietate poate starni interes iubitorilor de liniste rurala, dar in acelasi timp poate furniza si varianta convertirii acestuia intr-o locatie cu destinatie turistica, zona este perfecta pentru iubitori de pescuit. Comision 0 cumparator. PGT 50% C.U.T. 0,5. Pretul este de 12000 euro negociabil pentru mai multe detalii si informatii sunati la 0722 245 260

Notă: Pretul este de 12000 euro negociabil pentru mai multe detalii si informatii sunati la 0722 245 260

Specificatii

ID Anunt: XC1L03007

Actualizat in 05.01.2023

Suprafata teren:	839 mp
Tip teren:	agricol
Clasificare teren:	intravilan
P.G.T.:	50%
C.U.T.:	0,5
Sursa coef. urbanistici:	Certificat Urbanism

<https://www.olx.ro/d/oferta/particular-vand-teren-intravilan-4550-mp-cosmesti-deal-jud-galati-IDhf0L2.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1>

■ [olx.ro/d/oferta/particular-vand-teren-intravilan-4550-mp-cosmesti-deal-jud-galati-IDhf0L2.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1](https://www.olx.ro/d/oferta/particular-vand-teren-intravilan-4550-mp-cosmesti-deal-jud-galati-IDhf0L2.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=1)
Postat 20 noiembrie 2023

Particular vând teren intravilan 4550 mp Cosmești Deal - Jud Galați

36 500 € Prețul e negociabil

 **RATĂ DE LA 891 LEI**

 **PROMOVEAZĂ**

 **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Suprafata utila: 4 550 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) Obține credit cu rate fixe

DESCRIERE

Teren situat în intravilanul comunei Cosmești Deal la doar 10 km distanță de orașul Tecuci, Jud Galați, suprafața utilă 4550 mp.

Latimea terenului permite împărțirea în 4 loturi, existând două căi de acces.

Utilitățile (curent, canalizare, apă) sunt la limita proprietății.

Terenul este liber și se poate construi imediat.

Prețul este 8 euro / mp. Nu există comision pt agenție imobiliară!

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-1200-mp-IDymY9?utm_source=oferte360.ro

1 200 m², teren de vanzare - Galati (judet), Tecuci - 8191449 • www.storia.ro - Google Chrome

storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-1200-mp-IDymY9?utm_source=oferte360.ro

← Înapoi la listă

Terenuri de vanzare > Galati > Tecuci > Vand teren intravilan 1200 mp.



← Înapoi la listă

Terenuri de vanzare > Galati > Tecuci > Vand teren intravilan 1200 mp.



Vand teren intravilan 1200 mp.

50 000 €

Vand teren intravilan 1200 mp.

* Fiecare agent

50 000 €

Vrei un calcul credite?

Rata estimată: 1.233 RON / luna

Avans: 37.125 RON (15%)

Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

 Suprafață	1.200 m ²	 Tip teren	 Cerere informare
 Locație	 Cerere informare	 Dimensiuni	 Cerere informare
 Vizionare la distanță	 Cerere informare	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Vand teren 1200 mp in zona Aviației lângă service Sima Bayer

Anexa nr. 3 – Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103562 Cosmesti

Nr. cerere	16264
Ziua	07
Luna	05
Anul	2024
Cod verificare 100166898784	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baltareti, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103562		42	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
7227 / 16/03/2023			
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 8, din 30/01/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Cosmesti;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	1/1	A1
1) COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT, CIF:3655943			

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Cărtă Funciară Nr. 103562 Comuna/Oraș/Municipiu: Cosmestii

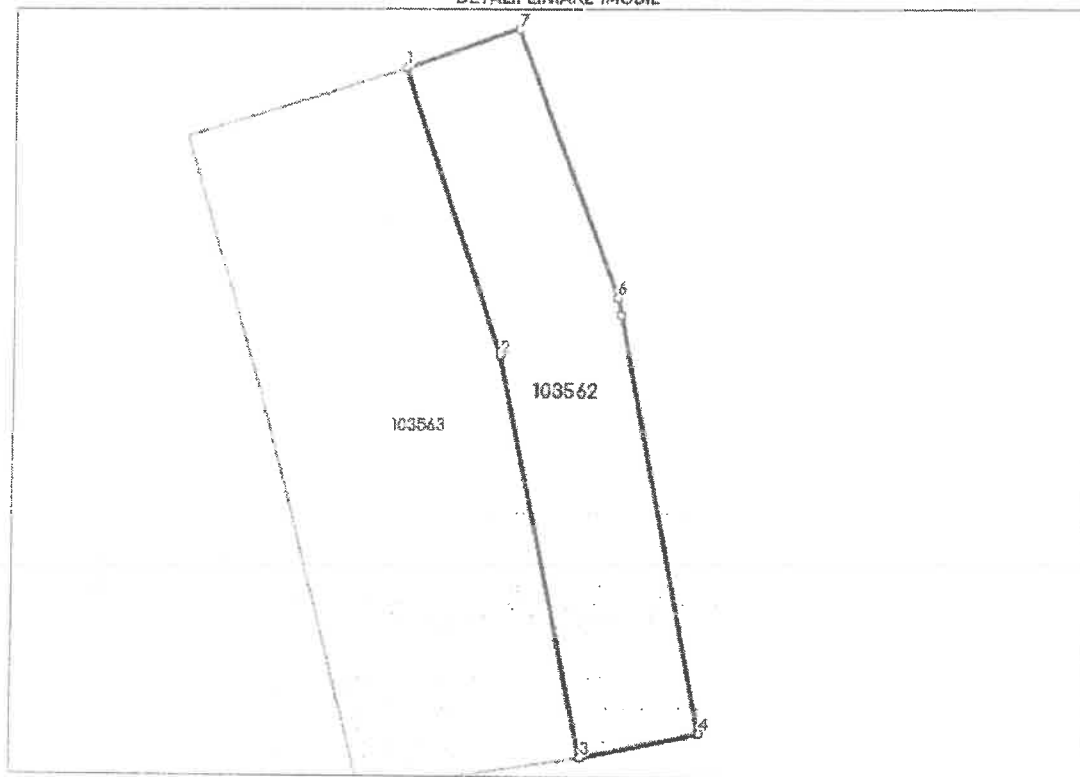
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103562	42	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	42	28	402	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.544
2	3	8.944
3	4	2.603
4	5	9.28
5	6	0.361
6	7	6.165

Carte Funciară Nr. 103562 Comuna/Oraș/Municipiu: Cosmesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	2.575

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/05/2024, 08:22



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALAȚI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103563 Cosmesti

Nr. cerere 16265
Ziua 07
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100166896786



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baltareti, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103563	75	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103563-C1	Loc. Baltareti, Jud. Galati	Nr. niveiuri:2; S. construita la sol:75 mp; S. construita desfasurata:154 mp; Cladire Locuinta si sp.comercial, regim inaltime P+1 Scd=154mp, an construire 2008.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
8300 / 24/04/2017			
Act Normativ nr. Hotatare nr. 73, din 28/12/2016 emis de Consiliul Local al Comunei Cosmesti;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT		A1
37587 / 30/09/2019			
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 30/12/2008 emis de A.S.F. Balhui; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 30/11/2001 emis de FederalCOOP Galati;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) BALHUI GAFTA 2) BALHUI DUMITRU		A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 103563 Comuna/Oraș/Municipiu: Cosmesti

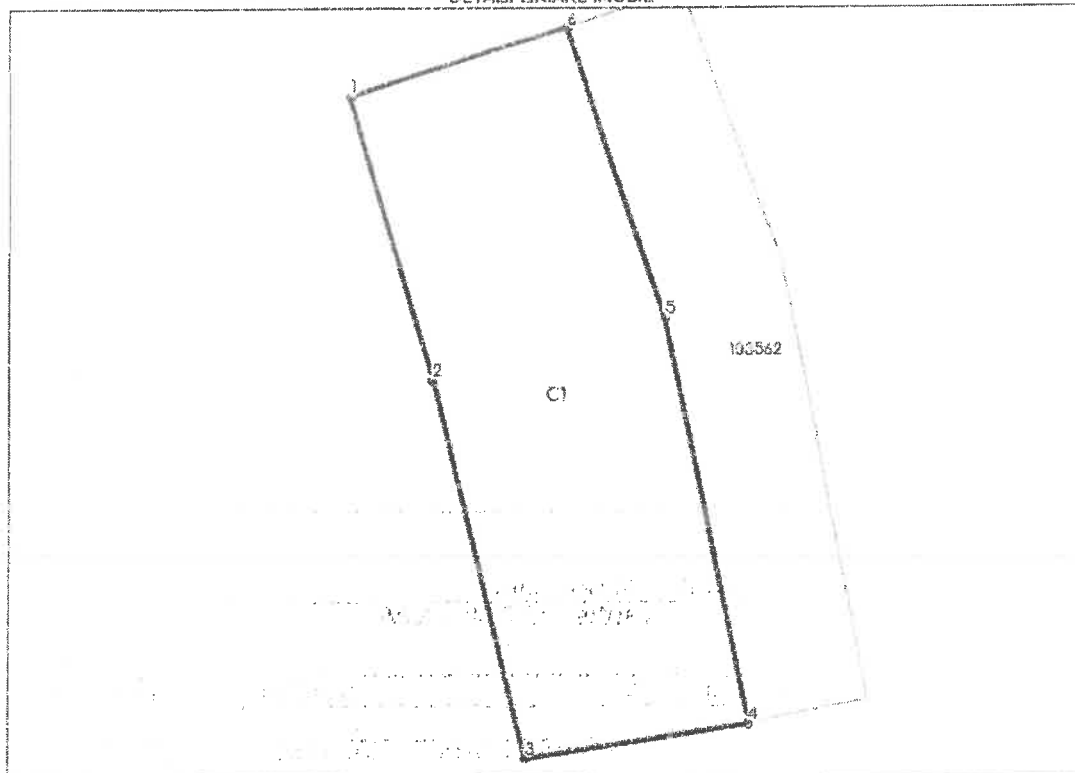
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103563	75	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	75	28	402	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103563-C1	construcții industriale și edilitare	75	Cu acte	S. construită la sol: 75 mp; S. construită desfășurată: 154 mp; Clădire Locuință și sp. comercial, regim înălțime P+1, Scd=154mp, an construire 2008.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.364
2	3	8.402
3	4	4.808

Carte Funciară Nr. 103563 Comuna/Oraș/Municipiu: Cosmesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	8.944
5	6	6.544
6	1	4.844

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/05/2024, 08:22

REFERAT DE APROBARE

La Proiectul de Hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2396/20.05.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a două bunuri din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situate în T 28, P 402, CF 103562 și CF 103563;

Luând în considerare cererea dnei Balhui Gafta, depusă pe 29.03.2024, cu privire la scoaterea la vânzare a terenului pe care ea cu soțul dețin o clădire întabulată în CF 103563-C1, din anul 2008, faptul că autoritatea deliberativă, - în speță Consiliul Local - și-a dat acordul de a urma procedura de vânzare pentru cele două suprafețe de 42 și 75 mp pe care îi deține comuna Cosmești și a fost întocmit Raport de evaluare pentru vânzarea celor două suprafețe, propun azi Consiliului Local, proiectul aprobarea Studiului de oportunitate pentru vânzare și însușirea Raportului de evaluare pentru vânzarea prin licitație publică cu drept de preempțiune.

Am aprobat referatul secretarului comunei, de a fi evaluat terenul în vederea vânzării, a fost întocmit Raportul de evaluare și am dispus întocmirea prezentului proiect, pentru care atașez referatul de aprobare.

În conformitate cu prevederile Codului Administrativ, „**Entitățile care exercită dreptul de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale**

Exercitarea dreptului de proprietate publică, cu excepția reprezentării în instanță a statului român prin Ministerul Finanțelor Publice în legătură cu raporturile juridice privind proprietatea publică, se realizează de către:

a) Guvern, prin ministerele de resort sau prin organele de specialitate ale administrației publice centrale din subordinea Guvernului sau a ministerelor de resort, după caz, pentru bunurile aparținând domeniului public al statului;

b) **autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.”**

Și „ART. 363 Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) *Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.*

(8) *Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.*”

Raportul de evaluare a fost depus la Registratura Primăriei Cosmești și înregistrat sub nr. 4321/24.05.2024. Evaluarea a fost făcută la solicitarea UAT Cosmești, scopul fiind acela de a proceda la vânzarea acestei suprafețe, cu respectarea principiilor prevăzute de art. 285 din Codul administrativ: „ *Dreptul de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se exercită cu respectarea următoarelor principii:*

a) principiul priorității interesului public;

b) principiul protecției și conservării;

c) principiul gestiunii eficiente;

d) principiul transparenței și publicității.” principii care se aplică și dreptului de proprietate privată, conform art. 362, alin (3) din Codul Administrativ.

În exercitarea atribuțiilor conferite prin art.129, alin(2), lit.c), alin. (6), lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local este forul care hotaraste cu privire la administrarea bunurilor proprietate privata a comunei, in conditiile legii.

(2) *Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:*

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

Prevederile legislative care guvernează vânzarea bunurilor proprietate privată ale comunei sunt cele expuse în Partea a V-a, Titlul II, Art. 354-364¹: *Exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale* cu respectarea , Titlului I Reguli specifice privind proprietatea publică și privată (art. 302-331) din Codul Administrativ. Ca urmare a celor expuse mai sus si conform prevederilor Codului Administrativ, propun acest proiect de hotarare Consiliului Local Cosmești spre analiză și aprobare.

Este de competența Consiliului Local al comunei în conformitate cu prevederile art. 139, alin. (3), lit. g) și cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ de a discuta și adopta proiectul de hotărâre privind ***aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2396/20.05.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a două bunuri din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situate în T 28, P 402, CF 103562 și CF 103563 și a celor trei comisii de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmesti de a-și da avizul, până cu o zi înaintea ședinței în care se va discuta acest proiect, cu eventuale amendamente propuse și justificate legal, transmise în scris, secretarului general al comunei.***

Solicit Raport de specialitate comun secretarului general, Compartimentului Urbanism și Serviciului financiar contabil și administrativ.

PRIMAR, Ing. Tuchiluş Ion



RAPORT COMUN DE SPECIALITATE COMUN

La proiectul de hotărâre nr. 4415/2024 privind *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2396/20.05.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a două bunuri din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situate în T 28, P 402, CF 103562 și CF 103563;*

Prezentul raport de specialitate este întocmit în conformitate cu prevederile 136, alin.(4) alin.(5), alin.(8) și alin.(10) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare.

Prin Proiectul nr. 4415/2024 și Referatul de aprobare nr. 4416/2024, primarul com. Cosmești- d-l ing. Tuchiluş Ion, propune și susține un proiect de hotărâre privind *aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2396/20.05.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a două bunuri din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situate în T 28, P 402, CF 103562 și CF 103563;*

NECESITATEA:

Propunerea de vânzare are temei legal Codul administrativ și punct de pornire cererea dnei Gafta Balhui. Terenurile care fac obiectul studiului de oportunitate și al evaluării supuse aprobării, este situat pe raza comunei Cosmești, în satul Băltărești, str. Siretului nr. 4, CP 807086, intravilan, în domeniul privat al comunei, cu suprafață de 42, respectiv 75 mp. Sunt identificate la pozițiile nr. 39, respectiv 38 din HCL 15/2024 în Inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați și prin Cartea Funciară nr. 103562, respectiv 103563, conform extraselor nr. 16264, 16265/07.05.2024, atașate la întreaga documentație. Aceste două terenuri sunt în prezent ocupate de clădiri ale familiei Balhui Gafta și Dumitru, unde au și o activitate comercială. Vânzarea în sine este un beneficiu pentru comuna Cosmești, terenurile fiind grevate de construcția respectivă, nu produc nimic pentru comuna Cosmești, iar Consiliul Local a aprobat vânzarea, neexprimând altă variantă de administrare a acestor bunuri imobile, după cum rezultă din PV ședința ordinară din 30.04.2024.

2. OPORTUNITATEA

Aprobarea Studiului de oportunitate și a Raportului de evaluare este oportună, pentru corecta stabilire a valorii de vânzare (pentru respectarea art. 363, alin.(2), (4) și (6) din Codul Administrativ) și pentru respectarea prevederilor legislative privind vânzarea unui bun imobil din domeniul privat al comunei. Prețul obținut pe acest teren se va face venit la bugetul local, iar formalitățile la încheierea actului autentic de vânzare vor fi suportate de cumpărător.

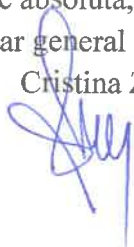
3. LEGALITATEA

Proiectul de hotarare propus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al com. Cosmești, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de prevederile Părții a V-a, Titlul II din Codul Administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu valențe în Titlul I din Partea a V-a. Comuna Cosmesti este proprietara acestor suprafețe și sunt în administrarea Consiliului Local Cosmești, drept pentru care este de competența lui de a-și însuși valoarea imobilelor și de a exprima opțiunea privind modul lor de utilizare.

Proiectul de hotarare este bine justificat și corect încadrat juridic: art.129, alin. (2), lit.c), alin. (6), lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare, este legal și oportun și împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al com. Cosmești, jud. Galați.

Pentru aprobarea acestui proiect sunt necesare nr. de voturi conform art. 139, alin. (3), lit. g) – majoritate absolută, respectiv minim 8.

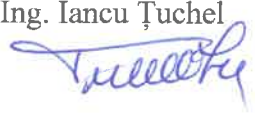
Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia



Șef serviciu financiar contabil și administrativ,
Ec. Eugen Floroiu



Responsabil urbanism,
Ing. Iancu Țuchel



Prezenton C.L.
civile să decida

UAT COSMESTI Jud. GALATI	
Str. Dumitru Damăboanu, Nr. 73	
11.7.82 Nr.	2841
24	03.29

Referat de recantat,

Subsemnat Cristina Johana, secretar general al comunei, vă informez că aceste cereri trebuie aduse la cunoștință Consiliului Local și ulterior propuse pentru evaluare pentru achiziție, închiriere, concesiune, după cum s-a decis Consiliul Local.

Pentru arhivare la proxima sedinta, dispuneti interogarea epșului de exercitiu a dublului de administrare către Consiliul Local.

Cu stimă



le 07.05.2024

JUDEȚUL GALAȚI		
PRIMĂRIA COMUNEI COSMEȘTI		
Nr	3672	
20	Luna 05	Ziua 2

47

Referat de recenzie,

Ținând cont că în sedința din 30.04.2024, Consiliul Local n-a exprimat acordul privind vânzarea unor loturi de teren aflate în domeniul privat al comunei Cosmești rog aprobarea efectuării Raportului de evaluare pentru procedura vânzării terenurilor pt. care anexa CF (extra).

Rog dispoziții
Cu stimă,

D-na Călin
D-l Tichel
Contractor serv. evaluare
pentru vânzare la CF 103562, 103563,

Secretar general al comunei
CRISTINA STANCIU
[Signature]

Referat de necesitate,

STIMATE DL. PRIMAR,

Luând în considerare că azi 24 mai 2024,
ne-au fost predată Raporturile de evaluare efectuate
de evaluator ANEVAR Amariei Olteanu, pentru terenurile
la care Consiliul Local a subscris ideii de vânzare la
cerere persoanelor interesate: Balui Gaflo, Coudrache
Gheorghe, Coudrache Constantin, Bleoza ~~Adrian~~,
vă informez că sunt îndeplinite condițiile legale
pentru propunere proiect de hotărâre de aprobare
a vânzării doar pentru terenurile din intravilan,
sol moldăvești, T 28, P 402.

Pentru 'celelalte din extravilan, sol Furcui' Alci,
mai depunem sursele pentru arizare din partea MAPN.
Prin urmare rog dispoziții:
Cu stimă





UAT COSMEȘTI Jud. GALAȚI	
Str. Dumitru Dămăceașu, Nr. 73	
INTRARE	Nr. 9321
IEȘIRE	20
20	Luna 05 Ziua 24

PROCES VERBAL
DE PRIMIRE-PREDARE
Anul 2024 luna mai ziua 23

Incheiat astazi, data de mai sus, intre:

- AMARITEI MIRELA, reprezentant AMARITEI MIRELA EVALUATOR
si

- MARTA MIHAELA, reprezentant COMUNA COSMESTI

S-a procedat la predarea de catre primul, respectiv primirea de catre al doilea, a:

2 exemplare din raportul de evaluare intocmit pentru estimarea valorii de piata pentru 5 terenuri situate in Cosmesti, jud. Galati, proprietar Comuna Cosmesti

Rapoartele de evaluare sunt numerotate si semnate pe fiecare pagina de evaluator Amaritei Mirela.

Raportul de evaluare a fost redactat in trei exemplare (unul la Amaritei Mirela Evaluator si doua la Comuna Cosmesti).

Prezentul proces-verbal a fost intocmit in doua exemplare, unul pentru COMUNA COSMESTI si unul pentru AMARITEI MIRELA EVALUATOR.

Am predat,

Am primit,

X. me frantuz
29.03.2024

UAT COSMESTI Jud. GALATI		
Str. Dumitru Damăceanu, Nr. 73		
11.11.11	R. Nr.	2500
24	03	29

1/2 Primar.

Subsemnata BALHUI GAFTA din satul
Baltareti, com. Cosmesti, Jud. Galati, prin
prezenta va rog sa-mi aproba cererea de
cumparare a terenului de peis cladirea
pe care am cumparat-o in anul 2008
ce se afla in com. Cosmesti, sat Baltareti
Jud. Galati.

Menționez că în această clădire
funcționez ca un magazin mixt pe care
l-am îngrădit creșterii. Pentru
această suprafață am plătit exact cadastre
în vederea demersului de cumparare.

Totodată am adus și mi evaluată
pentru a ști valoarea mării teren.
Rog sa-mi se repune notici
consiliului comunal in vederea eluciderii.

29.03.2024

Baltui

grevat de expropriere, fără a fi notată încă în Cartea Funciară. O anulare a acestei hotărâri de către instanță folosește comunei Cosmești la a dovedi că s-a îndeplinit obligația de a face, dispusă prin Sentința 219/2018. De asemenea HCL 20/2024 se va revoca tot printr-o Hotărâre, dacă domnii consilieri aprobă Nota de renunțare făcută de consilierii desemnați atunci, dnii Radu și Nunu. Președintele de ședință dorește să supună la vot decizia Consiliului, dar dl Radu spune că cere revocarea HCL de numire în comisie deoarece el este prieten cu dl Haican, iar dl Nunu este fin. Să fie numiți alți reprezentanți ai CL, pentru a nu intra în conflict de interese. Legat de Instituția prefectului, el crede că aceasta nu are putere mai mare ca o Instanță. În afară de asta, nu se știe dacă acest pod se va face vreodată și terenul poate fi luat și de la o persoană juridică, nu numai de la comună. De asemenea mai aduce la cunoștința primarului neefectuarea de către Hidroelectrică a digului de protecție pentru digul de la baraj. A sugerat dlui primar să se unească cu cei de la Movileni pentru a solicita acest lucru, deoarece și ei sunt în aceeași situație. Dl primar ar fi afirmat că vor face reparații când vor avea finanțare, că el i-a lăsat să întârzie. Trebuie făcute adrese lunar, până se va realiza, deoarece eroziunea persistă.

Dl Nunu spune că PSD prin CL și primar nu vrea să fie beneficii pentru comună pentru tranzitarea drumurilor publice, fără să se știe ce o să luăm, adică nimic. Adoptând acest proiect de azi cu avizarea SC Moldioni, trebuia să vină aici să ne întrebe ce vrem noi, noi ne alegeam cu niște sume, nu să se facă așa cum a făcut regulamentul propus de primar. Întreabă pe primar de ce s-a tergiversat finalizarea terenului de sport de la Furcenii Noi, că el a avut un procent de câștig la acest proiect. A fost făcut în 6 sau 8 ani, el dacă era primar îl făcea în 2 luni. Răspunde Floroiu: contractul de finanțare a fost semnat în iulie 2019, iar contractul de începere lucrări a fost semnat în septembrie 2020, odată cu proiectantul, au început lucrările în noiembrie, a venit iarna și a fost finalizat în 2023 în luna iulie. S-au tergiversat lucrările datorită diverselor probleme. Se face conversație inutilă.

Cu privire la terenul scos la vânzare am votat acel proiect, indus în eroare de cele prezentate la o ședință anterioară, subliniază dl Nunu.

Dl Bîrlădeanu spune că au fost refuzate accesul consilierilor la camerele de supraveghere dar un punct din răspuns spune că pot fi văzute de cei care îndeplinesc prerogative de putere publică. În codul administrativ la art. 106 și consiliile locale sunt autorități publice. Deci au dreptul să vizioneze camerele și consilierii locali. Răspunde secretarul general că nu a venit nimeni cu o propunere concretă de proiect de hotărâre de a face un Regulament pentru cine și pentru ce se urmăresc camerele, cu respectarea GDPR.

Apoi, cere dlui președinte să revină la propunerea de revocare. Dl Președinte supune la vot propunerea de revocare și nici un consilier nu a fost de acord. S-a reținut ideea de revocare a HCL 20/2024.

Secretarul comunei revine la cererile cetățenilor prezentate la ședința precedentă, de a se scoate la vânzare trei terenuri de la Furcenii Noi și 2 în Băltăreți. Întreabă pe domnii consilieri, dacă aprobă vânzarea sau exercită alt mod de administrare. După ce dl Radu mai solicită clarificări, pe care le dă secretarul general al comunei, Consiliul Local decide scoaterea la vânzare a acestor terenuri(5 loturi), cu majoritate(15).

Nu mai sunt alte subiecte. Dl președinte declară ședința închisă.

Secretarul general al comunei cere domnilor consilieri să semneze în registrul de prezență.

Conținutul procesului-verbal se completează cu cele ale proiectelor de hotărâre prezentate și adoptate, precum și cu pontajul privind participarea la ședință a consilierilor locali.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ(ales conform art. 123, alin.(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ),
EMIL-CONSTANTIN BÎRLĂDEANU

SECRETAR GENERAL al COMUNEI COSMEȘTI,
CRISTINA ZAHARIA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103562 Cosmesti

Nr. cerere 16264
Ziua 07
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100166898784



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baltareti, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103562	42	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7227 / 16/03/2023		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 8, din 30/01/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Cosmesti;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT, CIF:3655943		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

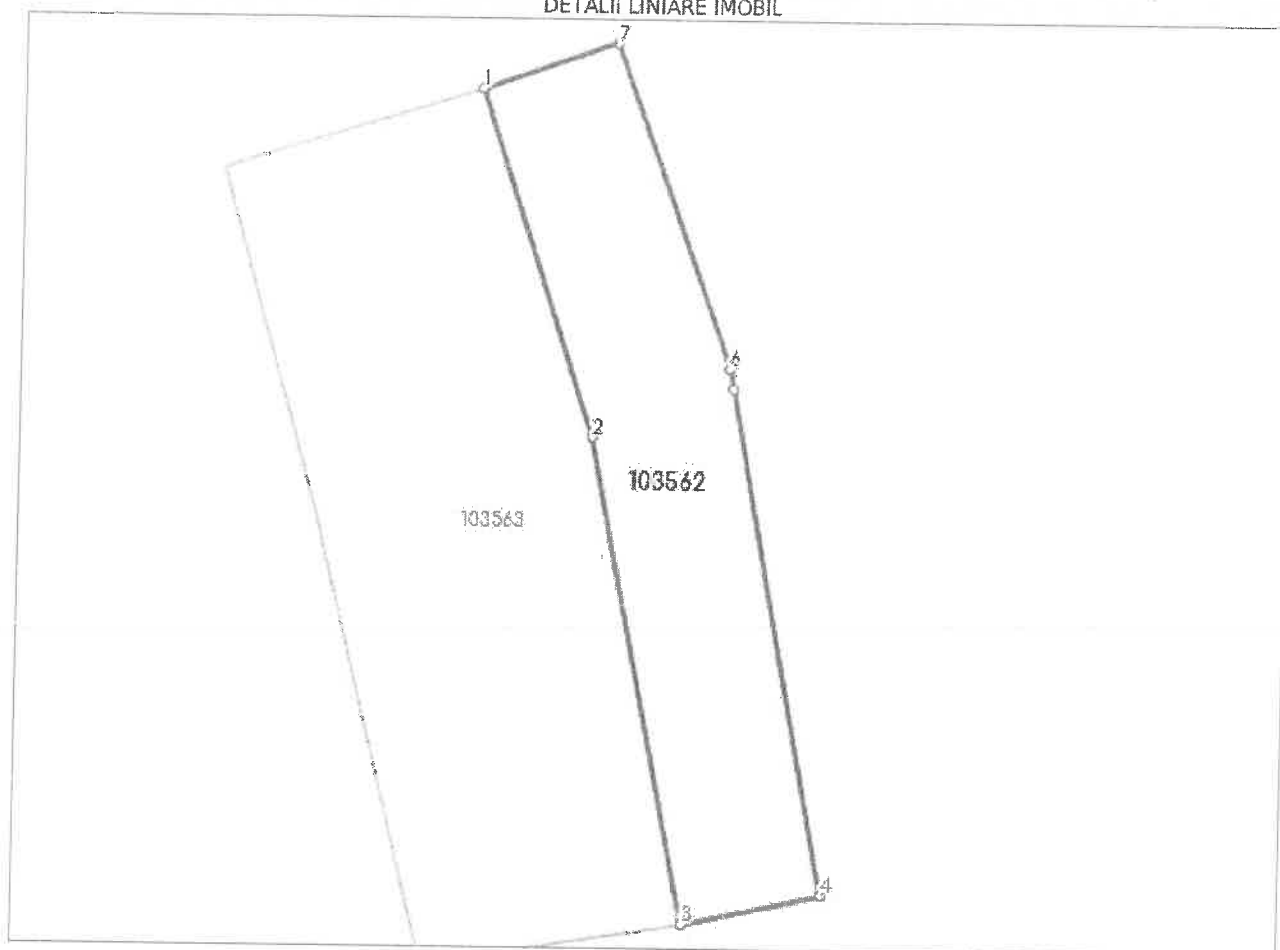
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103562	42	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	42	28	402	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.544
2	3	8.944
3	4	2.603
4	5	9.28
5	6	0.361
6	7	6.165

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	2.575

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/05/2024, 08:22

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103563 Cosmesti

Cod verificare
 100166898786



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baltareti, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103563	75	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103563-C1	Loc. Baltareti, Jud. Galati	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:75 mp; S. construita desfasurata:154 mp; Cladire Locuinta si sp.comercial, regim inaltime P+1, Scd=154mp, an construire 2008.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8300 / 24/04/2017		
Act Normativ nr. Hotatare nr. 73, din 28/12/2016 emis de Consiliul Local al Comunei Cosmesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT	A1
37587 / 30/09/2019		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 30/12/2008 emis de A.S.F. Balhui; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 30/11/2001 emis de FederalCOOP Galati;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) BALHUI GAFTA 2) BALHUI DUMITRU	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

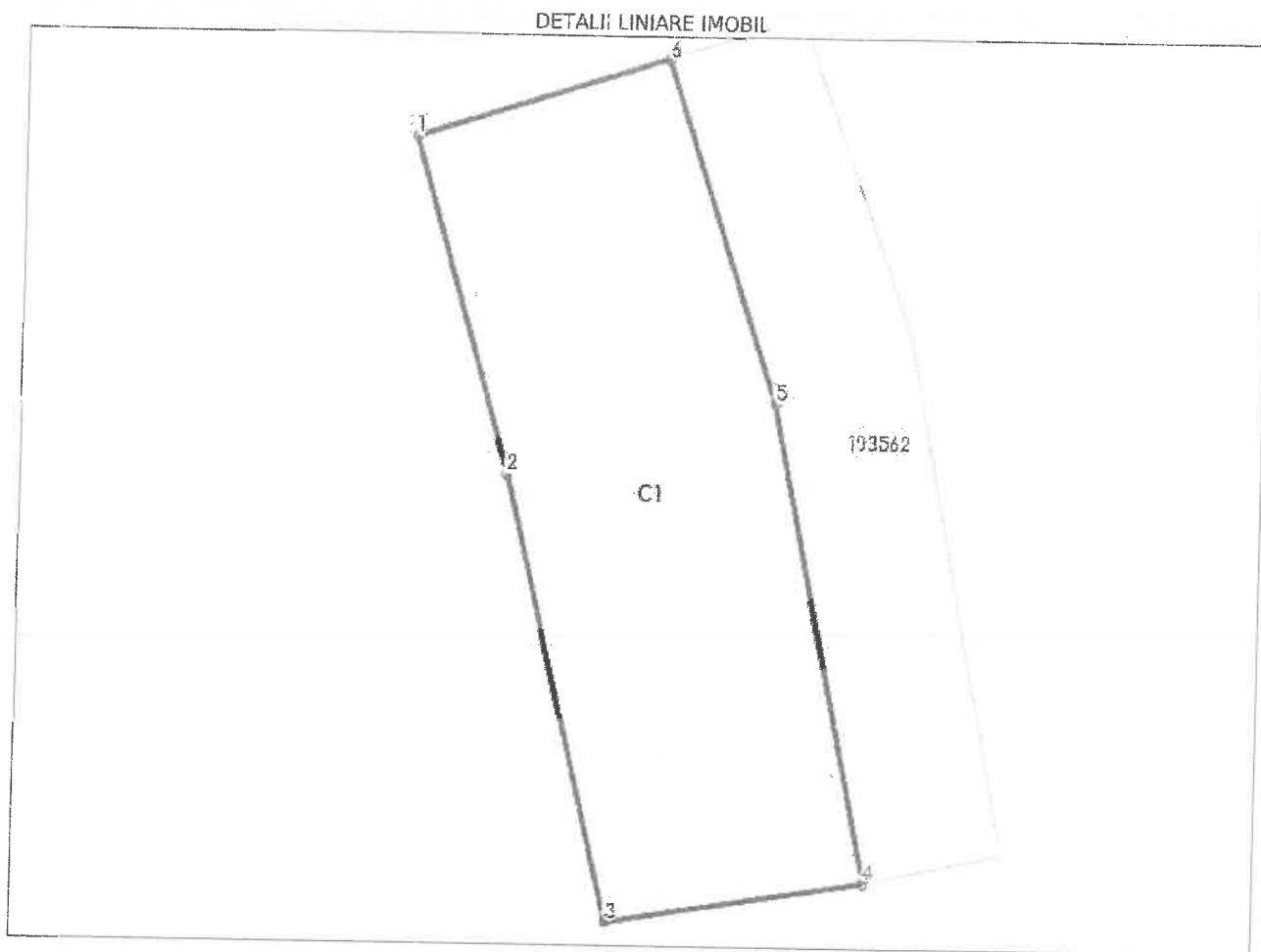
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103563	75	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	75	28	402	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103563-C1	construcții industriale și edilitare	75	Cu acte	S. construita la sol: 75 mp; S. construita desfășurată: 154 mp; Clădire Locuință și sp. comercial, regim înălțime P+1, Scd=154mp, an construire 2008.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	6.364
2	3	8.402
3	4	4.808

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	8.944
5	6	6.544
6	1	4.844

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/05/2024, 08:22

35	7.1	Teren intravilan Cosmești-Vale	T 37, P 169/1, S= 8.000 mp; CF 100200 La nord: D ex.; La sud.: CF 103216 La est: DC68; La vest: proprietate privată	01.11.2018	124,00	Domeniul privat al comunei Cosmești; Proces verbal de adjudecare nr. 6867/17.10.2018
36	7.1	Teren intravilan Satu Nou (în zona dracilor)	T 41, P 186, S=6.916 mp; CF 108088, La nord: CF 108087; La sud proprietate privată La est DC 67 (str. Siretului); La vest Teren	2018	30,49	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL nr. 9/12.01.2018
37	7.1	Teren extravilan, Cosmești	Situat în Cosmești T. 25, P 116, 117, 118, CF 107096, S = 43.312 mp, Lot. 2 La nord: proprietăți private; La est: Dex.; La sud: proprietate CFR; La vest: proprietăți private CV 28 P 402 S=75 mp; CF 103563,	2014	18,53	Domeniul privat al comunei Cosmești HCL nr.3/30.01.2014 Act de dezlipire 6403/03.11.2020
38	7.1	Teren intravilan Băltărești	CV 28 P 402 S=42mp; CF 103562	04.01.2018	3,09	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL nr. 73/28.12.2016
39	7.1	Teren intravilan Băltărești		30.01.2023	0,219	Domeniul privat al comunei Cosmești, HCL 8/30.01.2023
40	7.1	Teren intravilan Cosmești-Vale	T 40/1; P 482; S= 598mp; CF 105855	30.03.2020	22,00	Domeniul privat al comunei Cosmești; Ordinul Prefectului nr. 98/13.04.2004
41	7.1	Teren extravilan sat Cosmești-Vale (pășune)	T1 P 13.15.18 lot 1 S= 23.273 mp CF 106073	01.12.2011	157,00	Domeniul privat al comunei Cosmești; OP 382/29.06.2010; act de dezlipire nr. 6474/2013.
42	7.1	Teren extravilan sat Cosmești-Vale (pășune)	T1, P13,15,18., lot 1, supr. 366.877 mp CF 105964	01.12.2011	2474,96	Domeniul privat al comunei Cosmești; OP 382/29.06.2010; act de dezlipire nr. 6474/2013.
43	7.1	Teren aferent Magazin Cosmești	S=210mp; T 18, P 341; CF 107289	01.07.2018	2,53	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL 30/18.05.2021
44	7.1	Teren aferent MCC-ULUI	S = 900 mp; T 37, P169/1 ; CF 107291	31.12.2011	11,54	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL 25/30.03.2004; HCL 30.18.05.2021.
45	7.1	Teren aferent Magazin Băltărești	Situat în intravilanul satului Băltărești; CV 32, P 515, S=2050 mp; CF 107293 La nord:proprietate Bfscă Lucica; La est: proprietate Girleanu M.; La sud: proprietate Birlădeanu Vasile; La vest: DC 67,	2008	25,42	Domeniul privat al comunei Cosmești; Ordin Prefect nr. 360/07.08.2008;
46	7.1	Teren intravilan Cosmești	Situat în centrul comunei, în vecinătatea blocului de locuințe(cu sediul Băncii) T 17, P 72 S =351 mp; CF 107292 La nord:bloc locuințe; La est: drum; La sud: proprietate privată; La vest: proprietăți private	31.12.2011	7,37	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL nr. 33/26.06.2014; HCL 30/2021.
47	7.1	Teren intravilan Furceni Vechi	CV 7; P 375; S=1.934 mp; CF 107406	30.08.2022	13,40	Domeniul privat al comunei Cosmești, HCL 52/30.08.2022
48	7.1.	Teren extravilan neproductiv Satu Nou	T 65; P 368/3; S= 45.600 mp; CF 108105	30.06.2023	63,82	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL 51/30.06.2023
49	7.1.	Teren extravilan neproductiv Satu Nou	T 65; P 368/4; S=10.211 mp; CF 108106	30.06.2023	14,29	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL 51/30.06.2023



ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
PRIMAR

Str. G-ral Dumitru Dămăceanu nr. 73;
Cosmești; cod postal 807085;
Tel:0236336227; Fax: 0236336218
e-mail: cosmesti@jle-adm.ro
Web-site: www.primaria-cosmesti.ro



Nr. 4505/30.05.2024

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind: aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a două bunuri imobile din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situate în T 28, P 402, CF 103562/103563;

Inițiator: ing. Ion Tuchiluş, Primarul comunei Cosmești, județul Galați,
Proiect de hotărâre înregistrat la nr. 4505/30.05.2024;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- art. 7 alin. (2), art. 1730-1737 din Codul civil, aprobat prin Legea 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare;
- art.129, alin. (2), lit.c), alin. (6), lit. b), art. 285, art. 287, lit. b), art. 310-312, art. 317, alin. (1), (2) și (3), art. 328, art. 334-346, art. 354, art. 355, art.363, alin. (1), (2), (4) (5) și (6), art. 364, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare;

Luând act de:

- cererea dnei Balhui Gafta nr. 2500/29.03.2024, extrasul din PV ședința ordinară a CL din 30.04.2024, referatul secretarului general al comunei nr. 4364/24.05.2024, Extrasele de CF pentru informare nr. 16264/2024 și 16265/2024, precum și pag. 5 din anexa la HCL nr. 15/2024(poz. 28 și 39);
- HCL nr. privind aprobarea Studiului de oportunitate și însușirea Raportului de evaluare nr. 2396/20.05.2024 în vederea vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a două bunuri din domeniul privat al comunei Cosmești, jud. Galați, situate în T 28, P 402, CF 103562 și CF 103563.
- Proiectul de hotărâre și Referatul de aprobare a primarului comunei Cosmești, în calitatea sa de inițiator, înregistrate sub nr. 4505/30.05.2024, respectiv 4507/30.05.2024.
- Raportul comun al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Cosmești, înregistrat sub nr. 4958/13.06.2024;
- Rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cosmești,
- Hotărârea Consiliului Local Cosmești nr. 15/2024 privind actualizarea și însușirea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al comunei Cosmești, jud. Galați din care rezultă că bunurile în cauză sunt înregistrate la pozițiile nr. 38 și 39 din Anexa;

În temeiul art. 139, alin. (2) și cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI, întrunit în ședință ordinară
în data de 28.06.2024 adoptă prezenta HOTĂRÂRE:**

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a două terenuri intravilane, categoria curți construcții, suprafața de 42, respectiv 75 mp, situat în Băltărești, str. Siretului, nr. 4, com. Cosmești, jud. Galați, T 28, P 402, întabulate în Cartea Funciară nr. **103562, respectiv 103563.**

Art.2. (1) Se aprobă prețul de pornire la licitație de **2130 EURO**, fără TVA, stabilit conform raportului de evaluare nr. 2396/20.05.2024, însușit prin HCL nr./2024.

(2) Valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, va fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății.

Art.3. Se aprobă documentația de atribuire, **Anexele nr. 1-4** ce fac parte integrantă din prezenta, după cum urmează:

1. Caiet de sarcini – **Anexa nr. 1** la prezenta ;
2. Fișa de date a procedurii – **Anexa nr. 2** la prezenta ;
3. Formulare și modele de documente-Declarație de participare la licitație – **Anexa nr. 3** la prezenta;
4. Instrucțiuni pt ofertanți- **Anexa nr. 4** la prezenta.

Art.4.(1) Comisia de evaluare și supleanții acestora se constituie prin dispoziția primarului și va fi compusă din minim 5 membri, în conformitate cu art. 317, alin. 3, lit.b) din Codul administrativ, după cum urmează:

- 2 (doi) reprezentanți ai Consiliului Local, dintre care unul va fi președintele comisiei;

- 1 (un) reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numit în acest scop, al cărui nume va fi comunicat ulterior prin adresă și va completa Dispoziția primarului;
- 2 (două) persoane din cadrul aparatului de specialitate al primarului, dintre care una va fi secretarul comisiei de evaluare.

(2) Consiliul local desemnează ca și reprezentanți:

- - președinte
- – membru

(3) În lipsa motivată a unuia din cei doi consilieri se desemnează dnul/~~da~~ consilier local, membru de rezervă/supleant.

Art.5. Responsabilitatea organizării licitației revine în exclusivitate Comisiei desemnate, cu respectarea prevederilor Codului administrativ.

Art.6. Pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare la notariat, se împuternicește Primarul comunei Cosmești, iar cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, vor fi suportate de cumpărător.

Art.7. Se împuternicește primarul Comunei Cosmești să aducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, prin aparatul de specialitate și Comisia desemnată.

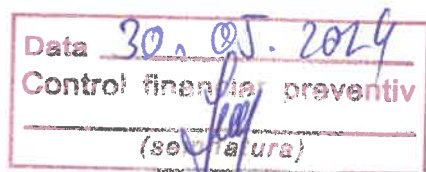
Art.8. Prin grija secretarului general al comunei, prezenta hotărâre va fi transmisă Instituției Prefectului Galați, Primarului comunei Cosmești, Comisiei de evaluare a ofertelor desemnată prin dispoziție și va fi făcută publică prin afișare și publicare pe pagina web a instituției în Monitorul oficial local la rubrica dedicată hotărârilor: http://primaria-cosmesti.ro/?page_id=4240.

Primar, ing. Ion Tuchiluş



**Contrasemnat,
Secretar general al comunei,
Cristina Zaharia**

Vizat CFP, ec. Eugen Floroiu



CAIET DE SARCINI

Privind vânzarea prin licitație publică cu ofertă în plic, cu drept de preempțiune, a suprafețelor de 42 și 75 mp situate în sat Băltăreți, comuna Cosmești, județul Galați, T 28, P 402, CF 103562 și 103563, evidențiate, în Inventarul domeniului privat al comunei la pozițiile nr. 38-39, **cu valoare de inventar cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de 10600 lei sau 2130 euro.**

I. INFORMAȚII PRIVIND LICITAȚIA

Art.1. Vânzarea suprafețelor de 42 și 75 mp situate în sat Băltăreți, comuna Cosmești, județul Galați, T 28, P 402, CF 103562 și 103563, evidențiate, în Inventarul domeniului privat al comunei la pozițiile nr. 38-39, **cu valoare de inventar cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de 10600 lei sau 2130 euro** Prețul de pornire la licitație este de **2130 euro**.

Art.2. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficiala: U.A.T. Comuna Cosmești, județul Galați, CUI 3655943.

Adresa: str. General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați, CP 807085; Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218.

Art.3. Scopul aplicării procedurii:

U.A.T. Comuna Cosmești prin Primăria Comunei Cosmești invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de vânzare a suprafețelor de 42 și 75 mp situate în sat Băltăreți, comuna Cosmești, județul Galați, T 28, P 402, CF 103562 și 103563, evidențiate, în Inventarul domeniului privat al comunei la pozițiile nr. 38-39, **cu valoare de inventar cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de 10600 lei sau 2130 euro**, cu drept de preempțiune în favoarea familiei Balhui Gafta și Balhui Dumitru.

Art.4. Legislație aplicabilă:

Procedura de vânzare se organizează în conformitate cu prevederile art. 363 și 364 din OUG 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările ulterioare, a art. 1730-1737 din Codul Civil și **va fi licitație publică cu oferta în plic, cu drept de preempțiune.**

Art.5. Valoarea estimată: Pretul de pornire a licitației este de **2130 euro**, valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, urmând a fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății

Art.6. Modul de întocmire al contractului:

(1) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică, în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, la Birou notarial.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia cumparatorului.

(3) În cazul în care cumparatorul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de vânzare-cumpărare se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de el.

(4) În situația prevăzută la alin. (3) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(5) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Art.7. Criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al prețului oferit, dacă preemtorul nu respectă prevederile art. 1730 din Codul civil, aprobat prin legea Legea 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare.

II. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Art.8. Organizarea și desfășurarea licitației:

Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către Comuna Cosmești, prin Primăria Cosmești în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina sa de internet și la avizierul Primăriei.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de Consiliul local.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

Art.9. Data și locul licitației publice: data va fi stabilită de Comisia de licitație și va fi făcută publică odată cu anunțul. Toate termenele se vor calcula conform anunțului și datei stabilite de Comisia de licitație. Locul va fi biroul Achiziții publice al Primăriei Cosmești.

(1) Orice persoană interesată are dreptul să solicite și să obțină documentația de atribuire.

(2) Autoritatea contractantă va asigura obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens. Autoritatea contractantă are obligația să pună documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(3) Persoana interesată are obligația să depună diligențele astfel încât documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Persoana interesată are dreptul să solicite clarificări privind documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(6) Autoritatea contractantă are obligația să transmită răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(7) Autoritatea contractantă va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(8) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile și numai după încheierea termenului pentru exprimarea opțiunii preemtorului, dar nu mai mult de 30 de zile de la informarea lui (art. 1730 Cod civil).

Art.10. REGULI PRIVIND OFERTA

(1) Ofertantul are obligația să elaboreze oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la Registratura Primăriei Comunei Cosmești, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul general al instituției, precizându-se data și ora, urmând a fi înregistrate ulterior, în aceeași zi în Registrul Oferte. Ofertanții vor depune documentele cu maxim cinci zile înaintea licitației, două plicuri sigilate, unul interior și unul exterior.

(4) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației 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:

- dovada achitării garanției de participare și a caietului de sarcini;

- certificat fiscal din luna în curs, din care să reiasă că firma/persoana fizică nu are datorii la bugetul local.

- certificat fiscal din luna în curs, din care să reiasă că firma/persoana fizică nu are datorii la bugetul de stat.

- certificat Registrul Comerțului sau orice document de identificare din care să reiasă că este active/ă/persoane juridice.

- copia actului de identitate și împuternicire notarială pentru persoana care participă la licitație (dacă este cazul) ;

- certificat constatator de informare de la ONRC ;

- cazier judiciar administrator firmă/persoană fizică autorizată/persoană fizică;

IMPORTANT:

Documentele se depun în original sau copie semnată pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

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

(6) **Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.**

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are perioada de valabilitate de 90 de zile.

(9) Persoana interesată are obligația să depună oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.

(15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii de mai sus.

Art.11. Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi expuse mai sus, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art.12. Comisia de licitație/evaluare

La nivelul autorității publice contractante se organizează o comisie de licitație/evaluare, componența acesteia fiind aprobată prin dispoziție a primarului, cu respectarea art. 317 din Codul administrativ, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza cerințelor prevăzute în documentația de atribuire.

(1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de comisia de licitație/evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Membrii comisiei de licitație/evaluare sunt: 2 reprezentanți ai Consiliului local al Comunei Cosmești, 2 reprezentanți din aparatul de specialitate al primarului și unul de la Structura teritorială a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numit în acest scop.

(3) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(4) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt :

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(5) Membrii comisiei de evaluare au obligația să păstreze confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.13. Participanții la licitația publică

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare care reprezintă 5 % din prețul de pornire;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
- e) face dovada că desfășoară activitate.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Comunei Cosmești în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Art.13.1. Garanția de participare la licitație este de: 107 euro valoarea în lei stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății.

- garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la casieria Primăriei Cosmești sau prin Ordin de plată bancar depus în contul comunei Cosmești, cod fiscal 3655943, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, cu specificația la obiectul plății - „garanție de participare la licitație vânzare teren T 28, P 402)”

- ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia;

- ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul caiet de sarcini.

- garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută ca și garanție de bună execuție a contractului de vânzare.

- autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția de participare, la cererea celorlalți ofertanți.

Art.13.2. Taxa de participare la licitație este de **100,00 lei** și se achită la casieria Primăriei Cosmești, taxă nerecuperabilă.

Art.13.3. Contravaloarea caietului de sarcini, inclusiv documentația necesară licitației este de **50,00 lei** și se achită la casieria Primăriei Cosmești, contravaloare nerecuperabilă.

Art.14. Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în prezentul caiet de sarcini.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu sunt redactate în limba română și care nu conțin plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, cu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia înscrise.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prezentului caiet de sarcini. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea legislației.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.

(9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește câștigătorul licitației, ținând seama de criteriul de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta cu cel mai mare nivel al prețului oferit.

(17) În cazul în care există oferte de preț egale, ofertanții vor fi înștiințați și se va organiza în termen de maxim 7 zile licitație cu strigare, pasul licitației fiind de 10,00 euro/mp.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) Autoritatea contractantă are obligația să încheie contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Autoritatea contractantă are obligația să informeze ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(22) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (21).

(23) Autoritatea contractantă are obligația să publice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Art.15. Anularea procedurii de licitație

(1) Autoritatea contractantă are dreptul să anuleze procedura de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea să adopte măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația să comunice, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Art.16. Încheierea contractului

(1) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 14, alin. (21).

(2) Contractul se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității, la un notar public zonal.

(3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data semnării contractului.

Art.17. Neîncheierea contractului

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea

fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Art.18.OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

- Cumpărătorul are obligatia de a obtine avizele de mediu și de a respecta legislatia în vigoare privind protecția mediului, după cumpărare.

- Cumpărătorul este obligat, sa nu utilizeze bunul din prezentul Caiet de sarcini pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, din toaletarea pomilor sau curatarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natura.

- Cumpărătorul este obligat să asigure curățenia și respectarea regulamentului de urbanism local.

III. CLAUZE CONTRACTUALE ALE CONTRACTULUI DE VÂNZARE

Art.19.Contractul de vanzare-cumparare trebuie să conțină:

(1)Contractul va avea părți distincte:

- a) partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în documentatia de licitatie;
- b) alte clauze contractuale stabilite vânzător.

(2) În contractul de vanzare-cumparare trebuie precizat în mod distinct bunul care se înstrăineaza.

(3) Contractul se va încheia în formă autentică pe baza procesului verbal al licitației la biroul unui notar public agreeat de ambele părți.

(4) Autentificarea contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor de orice natură cade în sarcina cumpărătorului, la birou notarial.

IV. DISPOZIȚII FINALE

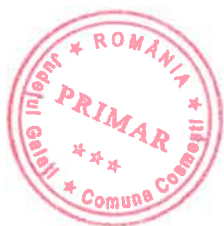
Art.22. Caietul de sarcini, inclusiv documentația necesara licitatiei se pun la dispozitia solicitanților, contra cost.

Documentele licitației pot fi achiziționate, contra-cost, de la sediul Primăriei Cosmești, din sat Cosmești, com. Cosmești, județul Galați, Serv. Financiar contabil și administrativ – cam. 4, tel. 0236336227, int.102.

Persoana de contact: Maftei Eleonora-Valerica.

PRIMAR,
Ing. Ion Tuchiluş

SECRETAR GENERAL AL COMUNEI COSMEȘTI,
Cristina Zaharia



FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind licitația publică cu ofertă în plic, cu drept de preempțiune, pentru vânzarea terenurilor aparținând domeniului privat al comunei Cosmești, județul Galați,

I. INFORMATII PRIVIND LICITAȚIA

Art.1. Vânzarea terenului în suprafețelor de 42 și 75 mp situate în sat Băltăreți, comuna Cosmești, județul Galați, T 28, P 402, CF 103562 și 103563, evidențiate, în Inventarul domeniului privat al comunei la pozițiile nr. 38-39, **cu valoare de inventar cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de pornire de 10600 lei sau 2130 euro**

Art.2. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficială: U.A.T. Comuna Cosmești CUI 3655943, prin Primăria Comunei Cosmești, jud. Galați.

Adresa: str. General Dumitru Dămăceanu, nr. 73, sat Cosmești, comuna Cosmești, Județul Galați,

Email: primaria.cosmesti@gmail.com; tel. 0236336227; fax 0236336218, CP 807085.

Art.3.Scopul aplicării procedurii

UAT comuna Cosmești, prin Primăria comunei Cosmești **invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării** prin licitație publică, cu drept de preempțiune, a suprafețelor de 42 și 75 mp situate în sat Băltăreți, comuna Cosmești, județul Galați, T 28, P 402, CF 103562 și 103563, evidențiate, în Inventarul domeniului privat al comunei la pozițiile nr. 38-39, **cu valoare de inventar cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de 10600 lei sau 2130 euro**. Prețul de pornire la licitație este de **2130 euro**.

Art.4. Legislație aplicabilă

Procedura de vânzare se organizează în conformitate cu prevederile art. 363 și 364 din Codul administrativ aprobat prin OUG 57/2019, cu modificările ulterioare și art. 1730-1737 din Codul Civil și va fi licitație publică, cu ofertă în plic, cu drept de preempțiune. Dacă preemtorul nu răspunde în termenul prevăzut de lege, comuna Cosmești, poate înstrăina terenul către oricine este interesat și oferă un preț mai bun.

Art.5. Valoarea estimată

Pretul de pornire a licitației este de **2130 euro**, valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, urmând a fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății, în contul RO63TREZ30721390201XXXXX.

Art.6. Criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al prețului, după exprimarea obțiunii preemtorului.

Acesta este notificat în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local și își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării. Dacă nu prezintă interes, se iau în considerare ofertele următoare.

Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către Primăria Cosmești în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina sa de internet și la avizierul comunei.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de Consiliul local Cosmești.

Art.7. Încheierea contractului

(1) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 14, alin. (21) din Caietul de sarcini.

(2) Contractul se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității, la un Birou Notarial agreat de ambele părți.

(3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data semnării contractului.

II. ALTE INFORMATII UTILE

1. Soluționarea litigiilor este de competența Tribunalului Galați, str.Brăilei, nr.138, Galați, județ Galați.

2. Documentele licitației pot fi achiziționate, contra-cost, de la sediul Primăriei Cosmești, din sat Cosmești, com. Cosmești, județul Galați, Serviciul Financiar contabil și administrativ– cam. 4, tel. 0236336227, int.102. Persoana de contact: Maței Eleonora-Valerica.

Primar,

Ing. Ion Tuchilus

Secretar general al comunei Cosmești,

Cristina Zaharia

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Urmare a anunțului publicitar apărut în Monitorul Oficial partea a VI-a, ziarul și ziarul Viața Liberă în data de, prin prezenta subsemnata/ul îmi manifest intenția fermă de participare la licitația organizată în data de, ora pentru vânzarea suprafețelor de 42 și 75 mp situate în sat Băltărești, comuna Cosmești, județul Galați, T 28, P 402, CF 103562 și 103563, evidențiate, în Inventarul domeniului privat al comunei la pozițiile nr. 38-39, **cu valoare de inventar cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de 10600 lei sau 2130 euro.**

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei prevăzute în caietul de sarcini și îmi asum responsabilitatea respectării lor în condițiile stabilite. Oferta noastră este valabilă pe o perioadă de, conform caiet de sarcini.

Data :

Ofertant,

PRIMAR,
ING. ION TUCHILUȘ



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI COSMEȘTI,
Cristina Zaharia



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

În cadrul procedurii de licitație publică pentru vânzarea suprafețelor de 42 și 75 mp situate în sat Băltăreți, comuna Cosmești, județul Galați, T 28, P 402, CF 103562 și 103563, evidențiate, în Inventarul domeniului privat al comunei la pozițiile nr. 38-39, cu valoare de inventar cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de 10600 lei sau 2130 euro.

I. OBIECTUL LICITAȚIEI

Terenul intravilan, categoria curți construcții, cu suprafețelor de 42 și 75 mp situate în sat Băltăreți, comuna Cosmești, județul Galați, T 28, P 402, CF 103562 și 103563, evidențiate, în Inventarul domeniului privat al comunei la pozițiile nr. 38-39, **cu valoare de inventar cumulate de 3864,94 lei și valoare de piață de 10600 lei sau 2130 euro.**

Suprafața de teren nu este grevată de sarcini conform extrasului de Carte funciară și nu face obiectul revendicării conform Legilor fondului funciar. Este grevată de construcția existent pe cele două suprafețe a familiei Balhui Gafta și Dumitru.

II. ELEMENTE DE PREȚ

Pretul de pornire a licitației este de **2130 euro**, valoarea de vânzare în lei, rezultată în urma licitației, urmând a fi stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății.

III. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

1. Cel mai mare nivel al prețului, după exprimarea opțiunii preemtorului.

IV. INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFASURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE PRIN LICITAȚIE PUBLICA

- Licitatia publica va avea loc astfel încât să se asigure 20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului până la data limită pentru depunerea ofertelor, ora 10,00, la sediul Primăriei Comunei Cosmești, județul Galați, camera 6- Registratură.

- Depunerea ofertelor se realizează în termen de 20 de zile calendaristice de la publicarea anunțului de licitație, după ora 09,30;

- Deschiderea ofertelor va avea loc în prima zi lucrătoare după expirarea termenului de 20 de zile calendaristice, de la publicarea anunțului de licitație, ora 10,00.

- Anunțul se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet și la sediul Primăriei Comunei Cosmești, cu 20 de zile calendaristice înainte de data licitației.

- Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de depunere prevăzut în anunțul public vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi desigilate.

- După deschiderea plicurilor interioare, ofertele financiare care nu prezintă prețul minim de pornire al licitației vor fi eliminate.

- Documentația de atribuire se pune la dispoziția ofertanților în format electronic pe pagina de internet și în format scris la sediul Primăriei Comunei Cosmești.

V. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Pentru participarea la licitație persoanele fizice și juridice vor prezenta:

(Documente)

- Copie act identitate persoana fizica, documente de identificare persoana juridica (act constitutiv, statut, certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare Registrul Comerțului);

- Copie act de identitate pentru administratori/manageri în cazul persoanelor juridice;

- Certificat de atestare fiscală care să ateste că nu sunt datorii la bugetul local al comunei Cosmești și la bugetul statului;

- Situații financiare de la data licitației (bilant, balanță) vizate de DGFP (persoane juridice);

- Actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;

- Dovada achitării garanției de participare stabilită în Caietul de sarcini;

- Declarație de participare la licitație- Anexa nr. 3 la prezenta;

Persoanele fizice/juridice nu au dreptul să participe la licitație atunci când au fost desemnate câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2. Procedura

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

- Ofertele se redactează în limba română.

- Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Cosmești, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se **data și ora**.

- **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

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

- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

- Oferta se depune într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.

- Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

- Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe tot anul 2024.

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

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

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

- Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

- Membrii comisiei vor întocmi proces-verbal după verificarea plicului exterior, care va fi semnat de ofertanti și membrii comisiei.

- După semnarea procesului verbal se va trece la verificarea plicului interior.

- Se anunța de membrii comisiei ofertele financiare depuse de către ofertanti și se încheie proces-verbal semnat de către ofertanti și membrii comisiei.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de dispozițiile legale.

VI. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚILOR

1. Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație conform alin.5, al art. 363 din Codul administrativ, stabilită conform Caietului de sarcini la suma de **107 euro** valoarea în lei stabilită la cursul de referință al euro comunicat de BNR, valabil pentru data plății, valoare care se va returna participanților necâștigători în termen de 20 zile de la desemnarea ofertantului castigator, la cerere.

2. Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la casieria Primăriei Cosmești sau prin Ordin de plată bancar depus în contul comunei Cosmești, județul Galați, cod fiscal 3655943, cont nr. RO44TREZ3075006XXX000117 deschis la Trezoreria Tecuci, cu specificația la obiectul plății - „garanție de participare la licitație vânzare teren T 28, P 402”.

3. Garanția de participare depusă de ofertantul castigator se retine până la momentul încheierii procedurii de licitație, urmând ca pentru ofertantul câștigător să constituie avans la cumpărare.

4. Nici o ofertă nu va fi luată în considerare dacă nu va fi însoțită de garanția de participare la licitație.

5. Garanția de participare la licitație se pierde, în întregime, în cazul în care ofertantul revoca oferta în caz de adjudecare a acesteia sau fiind declarat adjudecat nu încheie contractul de vânzare-cumpărare în termenul prevăzut prin prezenta documentație;

Taxa de participare la licitație este de **100,00 lei** și se achită la casieria Primăriei Cosmești, taxă nerecuperabilă.

Contravaloarea caietului de sarcini, inclusiv documentația necesară licitației este de **50,00 lei** și se achită la casieria Primăriei Cosmești, contravaloare nerecuperabilă.

VII. DISPOZIȚII FINALE

Contractul de vânzare se va încheia de către Primar în termen de 30 de zile calendaristice de la informarea în scris, cu confirmare de primire, a ofertanților despre deciziile de atribuire în urma licitației.

Anexe care fac parte integrantă din prezenta documentație:

- Schița de amplasare a terenului- extras de carte funciară.

PRIMAR,
Ing. ION TUCHILUȘ



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI COSMEȘTI,
Cristina Zaharia



REFERAT DE APROBARE

La Proiectul de Hotărâre privind *aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a două bunuri imobile din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situate în T 28, P 420, CF 103562/103563.*

Domnilor consilieri,

Acest proiect de hotărâre adus în fața dumneavoastră azi este rezultatul discuțiilor purtate în ședința ordinară a Consiliului Local Cosmești din 30.04.2024, prin care s-a supus atenției CL cererea dnei Balhui Gafta înregistrată sub nr. 2500/29.03.2024 de a i se vinde două suprafețe din domeniul privat al comunei, pe care el are construcții din anul 2008.

Am inițiat acest proiect, ca urmare a referatului nr. 4364/24.05.2024 a secretarului general al comunei, a faptului că a fost evaluat în vederea vânzării conform Raportului de evaluare nr. 2396/20.05.2024, fiind astfel îndeplinite condițiile cerute de lege pentru procedura vânzării.

Ținând cont de prevederile Codului Administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu privire la vânzarea bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale prevăzute în PARTEA V- Reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, Capitolul III, art. 363 și art. 364, este foarte clar și imperios necesar ca înaintea oricăror operațiuni de vânzare să fie efectuat un Raport de evaluare și să se aprobe Documentația de atribuire prevăzută de lege.,ART . 334

Documentația de atribuire

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

- a) caietul de sarcini;
- b) fișa de date a procedurii;
- c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- d) formulare și modele de documente.”, procedura licitației publice, pe care Consiliul Local este chemat să le

discute și să le supună aprobării.

Art. 355 din Codul administrativ precizează **„Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale - Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.”**

Art. 363, alin.(4), vine și clarifică **procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat:**

„(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287 „(Entitățile care exercită dreptul de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale...Exercitarea dreptului de proprietate publică, .. în legătură cu raporturile juridice privind proprietatea publică, se realizează de către:

b) autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.), cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel”, astfel încât am procedat la întocmirea proiectului propus.

„(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.” –

„(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.”

Stimați consilieri, Consiliul Local este autoritatea deliberativă a Comunei Cosmești, care va trebui să dispună aprobarea vânzării terenurilor în speță. Este vorba de 42 și 75 mp teren intravilan curți copnstrucții situate în T 28, P 402, CF 103562 și 103563, sat Băltărești, str. Siretului, nr. 4, com. Cosmești, jud. Galați.

Evaluarea a fost făcută la solicitarea UAT Cosmești, scopul fiind acela de a proceda la vânzarea acestor suprafețe, de către un expert evaluator, acreditat ANEVAR, iar documentația de licitație prevăzută de art. 363, alin. (1), trebuie să respecte prevederile art. 334-346 din Codul administrativ.

Este de competența Consiliului Local al comunei în conformitate cu prevederile art. 139, alin. (1) și alin. (3), lit. (g) și cel al art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ de a discuta proiectul de hotărâre privind *aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a două bunuri imobile din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situate în T 28, P 420, CF 103562/103563* și de a adopta o decizie în acest sens.

Solicit Raport de specialitate secretarului general al comunei în colaborare cu funcționarii Serviciului financiar contabil și administrativ și ai Compartimentului Urbanism și Raport de avizare tuturor comisiilor de specialitate, în termenul prevăzut de lege și a dispoziției de convocare în care se va discuta acest proiect. Orice amendament la prtezentul proiect îl solicit în scris, justificat în mod legal și transmis secretarului general cu 24 de ore înainte de discutarea acestui proiect în ședința CL.

PRIMAR, Ing. ION Tuchilus



RAPORT COMUN DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind *aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a două bunuri imobile din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situate în T 28, P 420, CF 103562/103563;*

Prezentul raport de specialitate este întocmit în conformitate cu prevederile 136, alin.(4) alin.(5), alin.(8) și alin.(10) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare.

Prin Proiectul de hotărâre propus și prin Referatul de aprobare nr. 4507/2024, primarul com. Cosmești, propune și susține un proiect de hotărâre privind *aprobarea vânzării și a documentației necesare vânzării prin licitație publică, cu drept de preempțiune a două bunuri imobile din domeniul privat al comunei Cosmești, județul Galați, situate în T 28, P 420, CF 103562/103563.*

NECESITATEA:

Terenurile care fac obiectul acestui proiect sunt situate pe raza comunei Cosmești, sat Băltărești, str. Siretului, nr. 4, intravilan, categoria curți construcții, T 28, P 402, având CF 103562 și 103563, evidențiate în Inventarul domeniului privat la nr. 38-39 cu o valoare de inventar de **3865** lei și valoare de piață stabilită de expert acreditat ANEVAR la **10600** lei, respectiv **2130** euro(ambele).

Este important pentru comuna Cosmești să aducă un beneficiu de pe urma acestor suprafețe de teren, care au fost utilizate inutil de de ani de zile de familia Balhui, a cărei clădire este pe acel teren. Nu au depus diligențe susținute pentru o formă de utilizare a terenului comunei Cosmești, dar au depus diligențe pentru a-și întabula clădirea în Cartea funciară, au solicitat concesionarea terenului în urmă cu 4 ani, dar procedura a fost revocată. De asemenea au făcut îmbunătățiri sau reparații, au respectat prevederile legislației de mediu pentru menținerea unui aspect estetic al zonei. Este binecunoscut faptul că familia Balhui are acolo un spațiu comercial, amplasat pe aceste două suprafețe de teren.

2. OPORTUNITATEA

Aprobarea vânzării și a documentației necesare pentru procedura vânzării este oportună, pentru efectuarea licitației publice, cu drept de preempțiune, pentru vânzarea acestor suprafețe, deoarece a fost aprobată consensual de Consiliul Local Cosmești, iar punerea ei în executare conform legislației actuale este imposibilă, fără aceste documente. Terenurile sunt alipite, pe ele fiind clădirea familiei Balhui în care își desfășoară o activitate comercială.

Domnul primar a evidențiat foarte clar procedura vânzării acestui teren:-licitație publică cu drept de preempțiune-, care valoare să fie luată în considerare la procedura legală a vânzării-valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar și cea de piață-, conforme art. 334 „Documentația de atribuire

(1) Documentația de atribuire este alcătuită din:

a) caietul de sarcini;

b) fișa de date a procedurii;

c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;

d) formulare și modele de documente.

(2) Dispozițiile art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7) și ale art. 313 se aplică în mod corespunzător.

(3) *Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.*

(4) *Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile., completat cu prevederile art. 363 și art 364, „(1) 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.*

(2) *Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”*

3. LEGALITATEA

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al com. Cosmești, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de prevederile Capitolului III din Partea a V-a, respectiv ale art. 362 și următoarele din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, coroborate cu toate articolele precedente ale Codului administrativ la care se face trimitere și completare în cuprinsul art. 363 (Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat).

Comuna Cosmești este proprietara acestor suprafețe de teren, nu primarul sau Consiliul Local și este în administrarea Consiliului Local Cosmești, drept pentru care este de competența lui de a aproba documentația necesară licitației publice. Autoritatea publică locală executivă, în speță primarul și aparatul de specialitate al primarului, nu au dreptul de a efectua vânzarea fără aprobarea CL și fără documentația de atribuire aprobată de CL. Prin urmare este datoră și competența Consiliului Local de a aproba vânzarea în mod oficial prin act administrativ și documentele conforme pentru efectuarea licitației. Nu este suficientă discuția din ședința de CL.

Aparatul de specialitate a depus toate diligențele legale pentru a nu fi puși în situația de a se anula un act de vânzare, respectiv a urmărit punerea în legalitate a terenului prin stabilirea certă a locației și a geometriei terenului în Cartea Funciară, beneficiind de programele naționale implementate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, cu respectarea Normelor prevăzute de Ordinul 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, de prevederile Codului administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, a altor prevederi legale în materie de administrație publică, cu scopul unei cât mai eficiente administrări a bunurilor aflate în patrimoniul Comunei Cosmești și în beneficiul cetățenilor.

Proiectul de hotărâre este bine justificat și corect încadrat juridic: art.129, alin(2), lit.c), alin. (5), lit. b), a), art. 139, alin(2) și alin (3) lit. g), art. 285, art. 287, art. 334-346, art. 354, art. 355, art.363, alin. (1), (2), (4) și (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, este legal și oportun și împreună cu întreaga documentație, poate fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al com. Cosmești, jud. Galați.

Secretar General al comunei
CRISTINA ZAHARIA

Compartiment Urbanism
Iancu Țuchel

Șef Serviciu,
Eugen Floroiu

N. me frantuz
29-03-2024

UAT COSMESTI JUD. GALATI		
Str. Dumitru Dambovitza		
Nr. 2500		
24	03	29

$\Delta \frac{1}{2}$ Primar.

Subsemnata BALHUI GATTA din satul Baltareti, com. Cosmesti, Jud. Galati, prin prezenta va rog sa-mi aproba cererea de cumparare a terenului din care cladirea pe care am cumparat-o in anul 2008 se afla in com. Cosmesti, sat Baltareti, Jud. Galati.

Menționez ca in aceasta cladire functionez ca un magazin mixt pe care l-am ingrijit creștinuț. Pentru aceasta suprafata am platit expert cadastral in vederea demersului de cumparare.

Totodată am adus și mi-e evaluată pentru a ști valoarea acestui teren.

Rog sa-mi se raspund notarii consiliului comunal in vederea elucidoare

29.03.2024

Baltu

grevat de expropriere, fără a fi notată încă în Cartea Funciară. O anulare a acestei hotărâri de către instanță folosește comunei Cosmești la a dovedi că s-a îndeplinit obligația de a face, dispusă prin Sentința 219/2018. De asemenea HCL 20/2024 se va revoca tot printr-o Hotărâre, dacă domnii consilieri aprobă Nota de renunțare făcută de consilierii desemnați atunci, dnii Radu și Nunu. Președintele de ședință dorește să supună la vot decizia Consiliului, dar dl Radu spune că cere revocarea HCL de numire în comisie deoarece el este prieten cu dl Haican, iar dl Nunu este fin. Să fie numiți alți reprezentanți ai CL, pentru a nu intra în conflict de interese. Legat de Instituția prefectului, el crede că aceasta nu are putere mai mare ca o Instanță. În afară de asta, nu se știe dacă acest pod se va face vreodată și terenul poate fi luat și de la o persoană juridică, nu numai de la comună. De asemenea mai aduce la cunoștința primarului neefectuarea de către Hidroelectrică a digului de protecție pentru digul de la baraj. A sugerat dlui primar să se unească cu cei de la Movileni pentru a solicita acest lucru, deoarece și ei sunt în aceeași situație. Dl primar ar fi afirmat că vor face reparații când vor avea finanțare, că el i-a lăsat să întârzie. Trebuie făcute adrese lunar, până se va realiza, deoarece eroziunea persistă.

Dl Nunu spune că PSD prin CL și primar nu vrea să fie beneficii pentru comună pentru tranzitarea drumurilor publice, fără să se știe ce o să luăm, adică nimic. Adoptând acest proiect de azi cu avizarea SC Moldioni, trebuia să vină aici să ne întrebe ce vrem noi, noi ne alegeam cu niște sume, nu să se facă așa cum a făcut regulamentul propus de primar. Întreabă pe primar de ce s-a tergiversat finalizarea terenului de sport de la Furcenii Noi, că el a avut un procent de câștig la acest proiect. A fost făcut în 6 sau 8 ani, el dacă era primar îl făcea în 2 luni. Răspunde Floroiu: contractul de finanțare a fost semnat în iulie 2019, iar contractul de începere lucrări a fost semnat în septembrie 2020, odată cu proiectantul, au început lucrările în noiembrie, a venit iarna și a fost finalizat în 2023 în luna iulie. S-au tergiversat lucrările datorită diverselor probleme. Se face conversație inutilă.

Cu privire la terenul scos la vânzare am votat acel proiect, indus în eroare de cele prezentate la o ședință anterioară, subliniază dl Nunu.

Dl Bîrlădeanu spune că au fost refuzate accesul consilierilor la camerele de supraveghere dar un punct din răspuns spune că pot fi văzute de cei care îndeplinesc prerogative de putere publică. În codul administrativ la art. 106 și consiliile locale sunt autorități publice. Deci au dreptul să vizioneze camerele și consilierii locali. Răspunde secretarul general că nu a venit nimeni cu o propunere concretă de proiect de hotărâre de a face un Regulament pentru cine și pentru ce se urmăresc camerele, cu respectarea GDPR.

Apoi, cere dlui președinte să revină la propunerea de revocare. Dl Președinte supune la vot propunerea de revocare și nici un consilier nu a fost de acord. S-a reținut ideea de revocare a HCL 20/2024.

Secretarul comunei revine la cererile cetățenilor prezentate la ședința precedentă, de a se scoate la vânzare trei terenuri de la Furcenii Noi și 2 în Băltărești. Întreabă pe domnii consilieri, dacă aprobă vânzarea sau exercită alt mod de administrare. După ce dl Radu mai solicită clarificări, pe care le dă secretarul general al comunei, Consiliul Local decide scoaterea la vânzare a acestor terenuri(5 loturi), cu majoritate(15).

Nu mai sunt alte subiecte. Dl președinte declară ședința închisă.

Secretarul general al comunei cere domnilor consilieri să semneze în registrul de prezență.

Conținutul procesului-verbal se completează cu cele ale proiectelor de hotărâre prezentate și adoptate, precum și cu pontajul privind participarea la ședință a consilierilor locali.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ(ales conform art. 123, alin.(3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ),
EMIL-CONSTANTIN BÎRLĂDEANU

SECRETAR GENERAL al COMUNEI COSMEȘTI,
CRISTINA ZAHARIA

Referat de necesitate,

STIMATE DL. PRIMAR,

Luând în considerare că azi 24 mai 2024,
ne-au fost predată Raporturile de evaluare efectuate
de evaluator ANEVAB Anaritei Olteanu, pentru terenurile
la care Consiliul Local a subscris ideea de vânzare la
cereri persoanelor interesate: Balui Gofto, Coudrache
Gheorghe, Coudrache Constantin, Bolezu Adrian,
ne informează că sunt îndeplinite condițiile legale
pentru propunere proiect de hotărâre de aprobare
a vânzării doar pentru terenurile din intravilan,
sat Mălărești, T 28, P 402.

Pentru celelalte din extravilan, sat Furcușu Nou,
mai depunem sursele pentru analiză din partea MAPN.
Prin urmare rog dispoziții.
Cu stimă





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103562 Cosmesti

Nr. cerere 16264
Ziua 07
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100166898784



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baltareti, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103562	42	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7227 / 16/03/2023		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 8, din 30/01/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Cosmesti;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT, CIF:3655943		

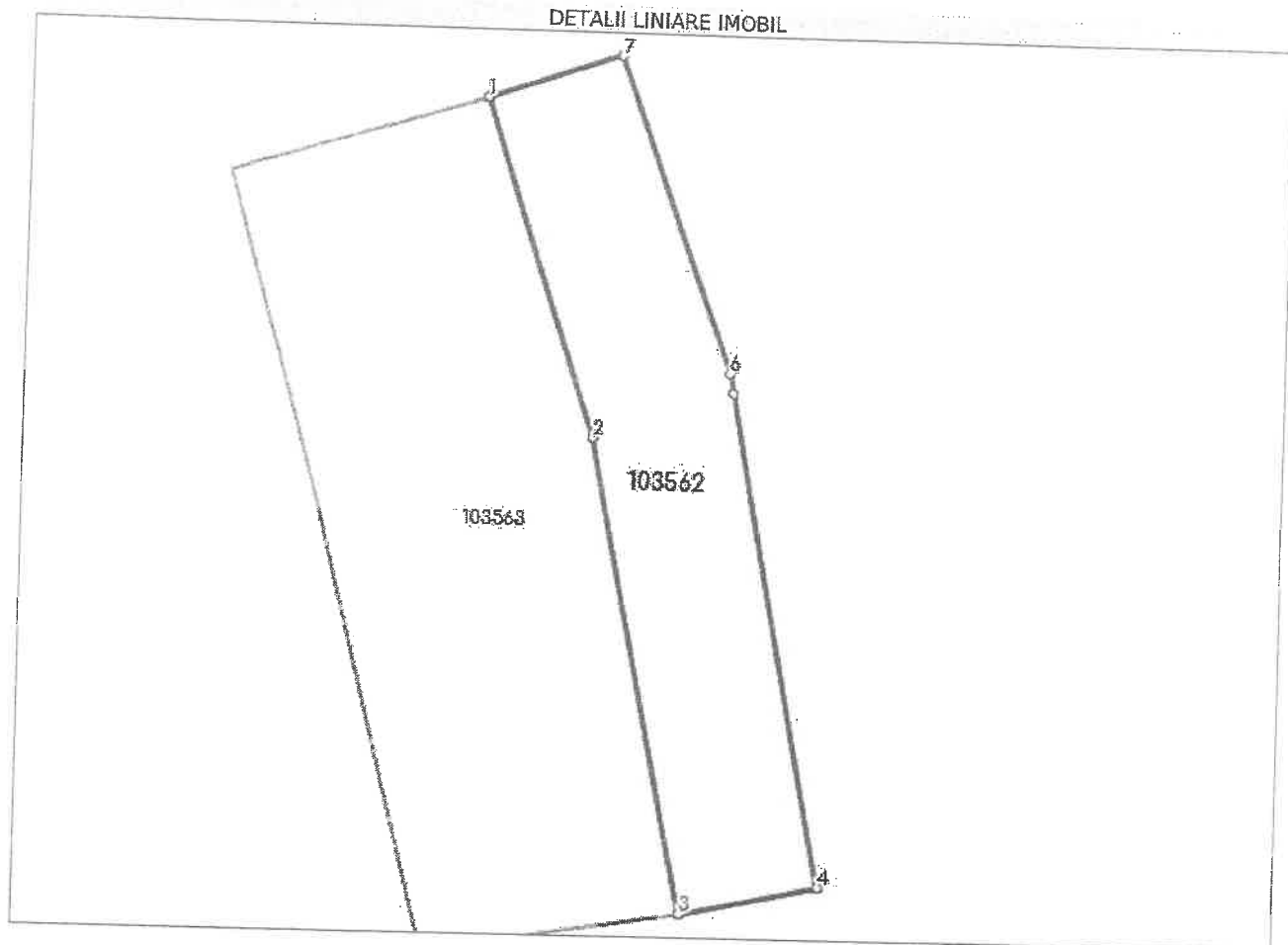
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103562	42	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	42	28	402	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.544
2	3	8.944
3	4	2.603
4	5	9.28
5	6	0.361
6	7	6.165

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	2.575

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/05/2024, 08:22



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103563 Cosmesti

Nr. cerere 16265
Ziua 07
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100166898786



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baltareti, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103563	75	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	103563-C1	Loc. Baltareti, Jud. Galati	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:75 mp; S. construita desfasurata:154 mp; Cladire Locuinta si sp.comercial, regim inaltime P+1, Scd=154mp, an construire 2008.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8300 / 24/04/2017		
Act Normativ nr. Hotatare nr. 73, din 28/12/2016 emis de Consiliul Local al Comunei Cosmesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT	A1
37587 / 30/09/2019		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 30/12/2008 emis de A.S.F. Balhui; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 30/11/2001 emis de FederalCOOP Galati;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) BALHUI GAFTA 2) BALHUI DUMITRU	A1.1

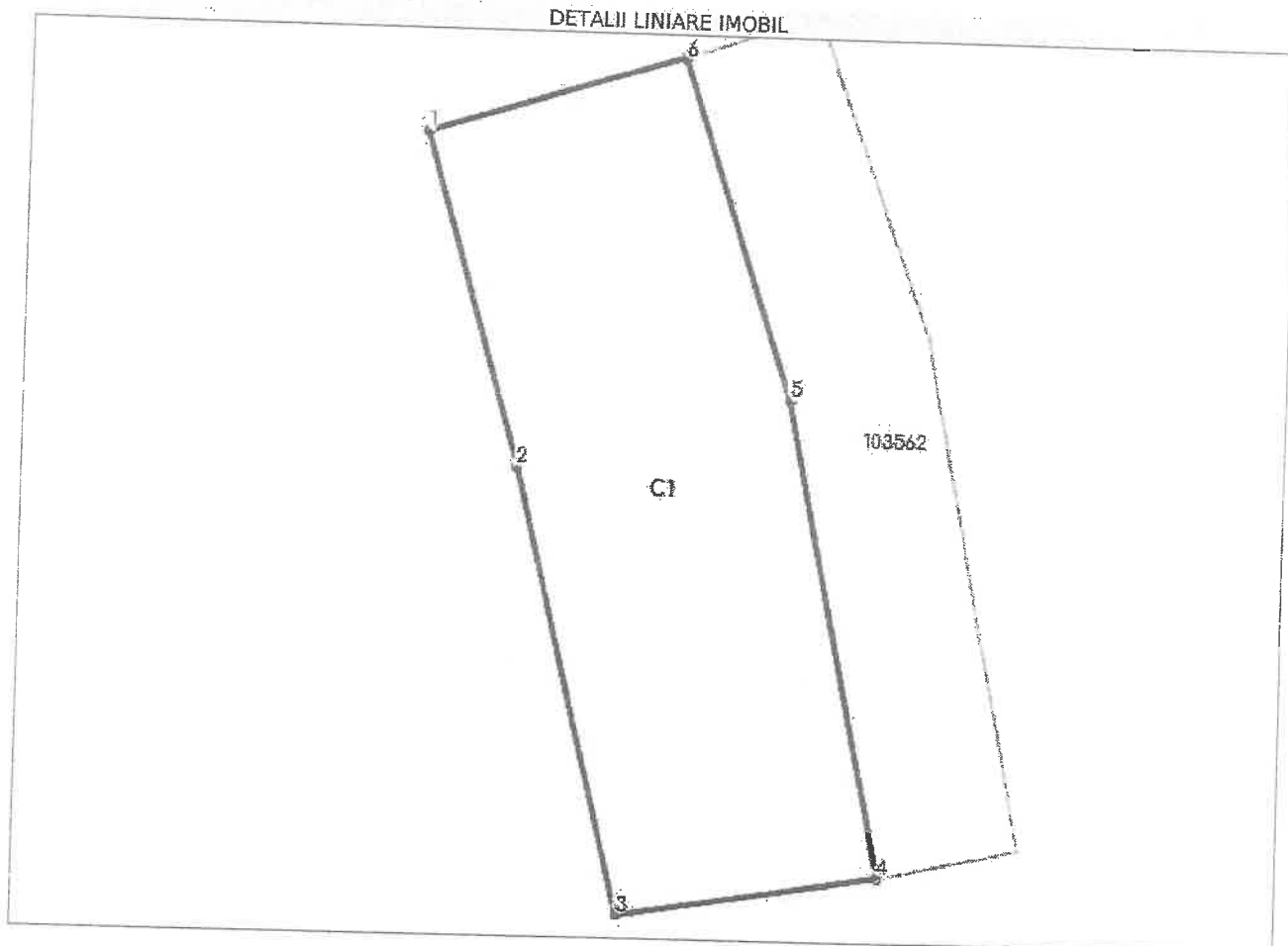
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103563	75	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	75	28	402	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	103563-C1	construcții industriale și edilitare	75	Cu acte	S. construita la sol: 75 mp; S. construita desfasurata: 154 mp; Cladire Locuinta si sp. comercial, regim inaltime P+1, Scd=154mp, an construire 2008.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.364
2	3	8.402
3	4	4.808

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	8.944
5	6	6.544
6	1	4.844

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/05/2024, 08:22

35	7.1	Teren intravilan Cosmeștii-Vale	T 37, P 169/1, S= 8.000 mp; CF 100200 La nord: D ex.; La sud: CF 103216 La est: DC68; La vest: proprietate privată	01.11.2018	124,00	Domeniul privat al comunei Cosmești; Proces verbal de adjudecare nr. 6867/17.10.2018
36	7.1	Teren intravilan Satu Nou (moara dracilor)	T 41, P 186, S=6.916 mp; CF 108088, La nord: CF 108087; La sud proprietate privată La est DC 67 (str. Siretului); La vest Teren	2018	30,49	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL nr. 9/12.01.2018
37	7.1	Teren extravilan, Cosmești	Situat în Cosmești T. 25, P 116,117,118, CF 107096, S = 43.312 mp, Lot. 2 La nord: proprietăți private; La est: Dex.; La sud: proprietate CFR; La vest: proprietati private CV 28 P 402 S=75 mp; CF 103563,	2014	18,53	Domeniul privat al comunei Cosmești HCL nr.3/30.01.2014 Act de dezlipire 6403/03.11.2020
38	7.1	Teren intravilan Bălărești	CV 28 P 402 S=42mp; CF 103562	04.01.2018	3,09	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL nr. 73/28.12.2016
39	7.1	Teren intravilan Bălărești	T 40/1; P 482; S= 598mp; CF 103855	30.01.2023	0,219	Domeniul privat al comunei Cosmești, HCL 8/30.01.2023
40	7.1	Teren intravilan Cosmeștii-Vale	T1 P 13.15.18 lot 1 S= 23.273 mp CF 106073	30.03.2020	22,00	Domeniul privat al comunei Cosmești; Ordinul Prefectului nr. 98/13.04.2004
41	7.1	Teren extravilan sat Cosmeștii-Vale (pășune)	T1, P13,15,18., lot 1, supr. 366.877 mp CF 105964	01.12.2011	157,00	Domeniul privat al comunei Cosmești; OP 382/29.06.2010; act de dezlipire nr. 6474/2013.
42	7.1	Teren extravilan sat Cosmeștii-Vale (pășune)	S=210mp; T 18, P 341; CF 107289	01.12.2011	2474,96	Domeniul privat al comunei Cosmești; OP 382/29.06.2010; act de dezlipire nr. 6474/2013.
43	7.1	Teren aferent Magazin Cosmești	S = 900 mp; T 37, P169/1 ; CF 107291	01.07.2018	2,53	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL 30/18.05.2021
44	7.1	Teren aferent MCC-ULUI	Situat în intravilanul satului Bălărești; CV 32, P 515, S=2050 mp; CF 107293 La nord:proprietate Biscă Lucica; La est: proprietate Gîrleanu M.; La sud: proprietate Birlădeanu Vasile; La vest: DC 67;	31.12.2011	11,54	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL 25/30.03.2004; HCL 30.18.05.2021.
45	7.1	Teren aferent Magazin Bălărești	Situat în centrul comunei, în vecinătatea blocului de locuințe(cu sediul Băncii) T 17, P 72 S =351 mp; CF 107292 La nord:bloc locuințe; La est: drum; La sud: proprietate privată; La vest: proprietati private	2008	25,42	Domeniul privat al comunei Cosmești; Ordin Prefect nr. 360/07.08.2008;
46	7.1	Teren intravilan Cosmești	CV 7; P 375; S=1.934 mp; CF 107406	31.12.2011	7,37	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL nr. 33/26.06.2014; HCL 30/2021.
47	7.1	Teren intravilan Furcenii Vechi	T 65; P 368/3; S= 45.600 mp; CF 108105	30.08.2022	13,40	Domeniul privat al comunei Cosmești, HCL 52/30.08.2022
48	7.1.	Teren extravilan neproductiv Satu Nou	T 65; P 368/4; S=10.211 mp; CF 108106	30.06.2023	63,82	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL 51/30.06.2023
49	7.1.	Teren extravilan neproductiv Satu Nou		30.06.2023	14,29	Domeniul privat al comunei Cosmești; HCL 51/30.06.2023

COMUNA COSMESTI				14.06.2024	
FISA MIJLOCULUI FIX				Cont contabil: 2111.4 - Terenuri - Domeniul Privat al UAT (104) Grupa: 7.1 Terenuri in folosinta	
Nr. inventar: 10066792 Nr. documentului de provenienta: 1 Valoarea de inventar: 3,645.48 Valoarea amortizata: 0.00 Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice:					
TEREN INTRAVILAN CV28P402-75MP					
Detalii:				Codul de clasificare: 7.1	
75.00 MP				Data darii in folosinta: 04.01.2018	
				Anul: 2018 Luna: January	
				Data amortizarii complete:	
				Anul: Luna:	
				Durata normala de functionare: 0 luni	
				Cota de amortizare:	
Documentul (data, felul, nr.)	Operatiune	Buc.	Pret	Valoare	Observatii
2	3	4	5	6	7
P.V. Diferenta de Inventar: Plus la Inventar 1/11.12.2017	Intrare in gestiune	1.00	3,097.00	3,097.00	
Nota de Transfer intre Gestiuni 19/30.10.2019	Trasfer intre gestiuni	1.00	3,097.00	3,097.00	Transfer de la gestiunea 'TERENURI DOMENIUL PRIVAT' gestionarul 'MIRCEA N COSTEL' la gestiunea 'TERENURI DOMENIUL PRIVAT' gestionarul 'TUCI EL IANCU'
Dif. reevaluare la 31.12.2021	Reevaluare 31.12.2021	1.00	548.48	548.48	Reevaluare:31.12.2021, Coef: 1.1771

3645

COMUNA COSMESTI				14.06.2024	
FISA MIJLOCULUI FIX Nr. inventar: 10066794 Nr. documentului de provenienta: 74 Valoarea de inventar: 219.46 Valoarea amortizata: 0.00 Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice:				Cont contabil: 2111.4 - Terenuri - Domeniul Privat al UAT (104) Grupa: 7.1 Terenuri in folosinta	
TEREN BALTARETI CV28 P 402 -42MP Detalii:				Codul de clasificare: 7.1	
MP				Data darii in folosinta: 04.01.2018 Anul: 2018 Luna: January	
				Data amortizarii complete: Anul: Luna:	
				Durata normala de functionare: 0 luni	
				Cota de amortizare:	
Documentul (data, felul, nr.)	Operatiune	Buc.	Pret	Valoare	Observatii
2	3	4	5	6	7
P.V. Diferenta de Inventar: Plus la Inventar 74/11.12.2017	Intrare in gestiune	1.00	100.00	100.00	
		1.00	900.00	900.00	
RAPORT EVALUARE 57/25.06.2017		1.00	-815.00	-815.00	
Dif. reevaluare la 31.12.2018	Reevaluare 31.12.2018	1.00	6.05	6.05	Reevaluare:31.12.2018, Coef: 1.0327
Dif. reevaluare la 31.12.2021	Reevaluare 31.12.2021	1.00	28.41	28.41	Reevaluare:31.12.2021, Coef: 1.1487
Nota de Transfer intre Conturi 1/09.02.2023	Trasfer intre conturi	1.00	219.46	219.46	Transfer de la grupa 'Terenuri - Domeniul Public al UAT (103)' la grupa 'Terenuri - Domeniul Privat al UAT (104)'

219

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
COMUNA COSMEȘTI
P R I M A R
Nr. 4605/31.05.2024

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind: **sanționarea disciplinară a viceprimarului comunei Cosmești, județul Galați, ca urmare a Raportului de evaluare nr. 57644/G/II/20.12.2022 emis de Agenția Națională de Integritate**

Inițiator: ing. Tuchiluş Ion, primarul comunei Cosmești, județul Galați;

Numărul de înregistrare și data depunerii proiectului de hotărâre: 4605/31.05.2024

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 120 și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- art. 8 și 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- art. 5, lit. f), art. 84, art. 129, alin. (2), lit. a), alin. (3), lit. a), alin. (14), art. 228, alin. (5), art. 232, alin. (1), art. 233, alin. (1), lit. f) și alin. (2), art. 238, alin. (1), (2) și (4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare;
- art. 70 și art. 71 din Legea nr. 161/2003, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de:

- Adresa Instituției Prefectului Galați nr. 4823/31.05.2024 înregistrată sub nr. 4589/31.05.2024;
- Raportul de evaluare al Agenției Naționale de Integritate nr. 57644/G/II/20.12.2022;
- Proiectul de hotărâre nr. 4605/31.05.2024 și Referatul de aprobare al primarului, în calitate sa de inițiator, înregistrat cu nr. 4666/03.06.2024, prin care se susține necesitatea și oportunitatea proiectului;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 4807/06.06.2024, prin care se motivează, în drept și în fapt, necesitatea și oportunitatea proiectului;
- avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale consiliului local Cosmești,

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (2), lit. a) și alin. (14), a art. 139, alin. (3), lit. i) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI, JUDEȚUL GALAȚI, întrunit în ședința ordinară în data de, HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se ia act de abaterea disciplinară a alesului local **-viceprimar** al comunei Cosmești, județul Galați, domnul **EMIL-CONSTANTIN BÎRLĂDEANU** și se sancționează disciplinar conform art. 233, alin. (1), lit. f) prin diminuarea indemnizației lunare, în plată, cu 10% pentru 4 luni, începând cu luna iunie 2024.

Art.2. Prezenta Hotărâre este cu caracter individual și poate fi contestată în condițiile Legii 554/2004 a contenciosului administrativ.

Art.3. Prezenta va fi pusă în aplicare de primarul comunei Cosmești prin aparatul de specialitate ce deține competențe în domeniu, respectiv Serviciul financiar contabil și administrativ.

Art.4. Secretarul general al comunei Cosmești, județul Galați, va aduce la cunostinta persoanelor nominalizate, va afișa pe site și va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului județului Galați, în termen legal.

Primar,
Ing. Ion Tuchiluş,



Întocmit,
Cristina Zaharia

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind: *sanționarea disciplinară a viceprimarului comunei Cosmești, județul Galați, ca urmare a Raportului de evaluare nr. 57644/G/II/20.12.2022 emis de Agenția Națională de Integritate*

După cum aveți cunoștință, din discuțiile în ședințele Consiliului Local Cosmești, dl Emil-Constantin Bîrlădeanu a fost identificat de către Agenția Națională de Integritate ca fiind în conflict de interese conform prevederilor dispozițiilor art. 228, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările ulterioare, în calitate sa de consilier local pentru perioada 2016-2020 și viceprimar pentru mandatul 2020-2024.

Procedura privind aplicarea sancțiunii disciplinare impune obligativitatea Consiliului Local de a adopta un act administrativ în conformitate cu prevederile art. 228, alin. (1) și alin. (5), coroborat cu dispozițiile art. 233, alin. (1), lit. f) și alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările ulterioare: „(1) Alesul local aflat în conflict de interese în condițiile prevăzute de cartea I titlul IV din Legea nr. 161/2003, cu modificările și completările ulterioare, are obligația să se abțină de la emiterea sau participarea la emiterea ori adoptarea actului administrativ, de la încheierea sau participarea la încheierea actului juridic respectiv, care ar putea produce un folos material pentru sine sau pentru:

- a) soț, soție sau rude ori afini până la gradul al II-lea inclusiv;
 - b) orice persoană fizică sau juridică față de care alesul local are calitatea de debitor al unei obligații;
 - c) o societate la care deține calitatea de asociat unic ori funcția de administrator sau de la care obține venituri;
 - d) o altă autoritate din care face parte;
 - e) orice persoană fizică sau juridică, alta decât autoritatea din care face parte, care a făcut o plată către acesta sau a efectuat orice fel de cheltuieli ale acestuia;
 - f) asociație sau fundație din care face parte.
- alin(5) Fapta aleșilor locali de a încălca prevederile alin. (1) și legislația în materie privind conflictul de interese constituie abatere disciplinară și se sancționează cu diminuarea indemnizației cu 10% pe o perioadă de maximum 6 luni.”

Sanctiunea aplicabilă este prevăzută la art. 233, alin.(1), lit. f), precizându-se și cine are obligația de a aplica sancțiunea: „ART. 233 Sancțiunile disciplinare aplicabile consilierilor locali și consilierilor județeni

(1) Pentru încălcarea de către consilierii locali, ... a prevederilor legale referitoare la conflictul de interese și a prevederilor regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local sau a consiliului județean, după caz, consiliul local sau consiliul județean poate aplica următoarele sancțiuni disciplinare:

- a)
- f) diminuarea indemnizației lunare cu 10% pentru maximum 6 luni;
-
- (2) Sancțiunile prevăzute la alin. (1) lit. a)-d) se aplică de către președintele de ședință, iar cele de la alin. (1) lit. e)-g) de către consiliul local, respectiv de către consiliul județean, prin hotărâre.
- (3) Sancțiunile prevăzute la alin. (1) lit. a)-e) sunt aplicabile și viceprimarilor și vicepreședinților consiliilor județene, după caz.
- (4)

Propunerea de sancționare este de 4 luni, acestea fiind ultimele luni de mandat ale dlui viceprimar, în calitate sa de ales local pentru mandatul 2020-2024.

Este de competența Consiliului Local de a adopta acest act administrativ, în temeiul art. 129, alin. (2), lit. a) și alin. (14), a art.139, alin.(3), lit. i) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare.

Solicite comisiilor de specialitate ale Consiliului Local avizul pentru acest proiect de hotărâre și secretarului general al comunei Cosmești, întocmirea Raportului de specialitate, în termen legal pentru a fi adus la cunoștință dlor consilieri în proxima ședință a Consiliului local.

Primar, Ing. Ion Tuchiluş



RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind **sanctionarea disciplinară a viceprimarului comunei Cosmesti, județul Galați, ca urmare a Raportului de evaluare nr. 57644/G/II/20.12.2022 emis de Agenția Națională de Integritate**

În temeiul art. 136, alin.(4) și alin.(8) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, analizand propunerea initiatorului, proiect de hotarare privind **sanctionarea disciplinară a viceprimarului comunei Cosmesti, județul Galați, ca urmare a Raportului de evaluare nr. 57644/G/II/20.12.2022 emis de Agenția Națională de Integritate**, constat urmatoarele :

- proiectul de hotarare este temeinic, bine justificat în concordanță cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. a) și alin. (14), a art.139, alin.(3), lit. i) și ale art. 196 alin. (1) lit. a), coroborate cu prevederile art. 228, 233, 238 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările ulterioare;
- proiectul este legal, necesar și oportun și corespunde cu prevederile legale privind administrația publică locală;
- prin aplicarea acestei sancțiuni, administrația publică locală prin Consiliul Local-autoritate deliberativă-, va da dovadă de transparență decizională, responsabilitate și asumare a obligațiilor prevăzute de lege în sarcina ei;
- conform art. 238, alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ: „(1) Sancțiunile prevăzute la art. 233 alin. (1) lit. e) și f) se aplică prin hotărâre adoptată de consiliul local, respectiv de consiliul județean cu **majoritatea absolută.**”

Voi atașa prevederile legislative care impun Consiliului Local asumarea responsabilității aplicării acestei sancțiuni: „ ART. 228. Regimul general aplicabil conflictului de interese pentru aleșii locali

(1) Alesul local aflat în conflict de interese în condițiile prevăzute de cartea I titlul IV din Legea nr. 161/2003, cu modificările și completările ulterioare, are obligația să se abțină de la emiterea sau participarea la emiterea ori adoptarea actului administrativ, de la încheierea sau participarea la încheierea actului juridic respectiv, care ar putea produce un folos material pentru sine sau pentru:

- a) soț, soție sau rude ori afini până la gradul al II-lea inclusiv;
- b) orice persoană fizică sau juridică față de care alesul local are calitatea de debitor al unei obligații;
- c) o societate la care deține calitatea de asociat unic ori funcția de administrator sau de la care obține venituri;
- d) o altă autoritate din care face parte;
- e) orice persoană fizică sau juridică, alta decât autoritatea din care face parte, care a făcut o plată către acesta sau a efectuat orice fel de cheltuieli ale acestuia;
- f) asociație sau fundație din care face parte.

(5) Fapta aleșilor locali de a încălca prevederile alin. (1) și legislația în materie privind conflictul de interese constituie abatere disciplinară și se sancționează cu diminuarea indemnizației cu 10% pe o perioadă de maximum 6 luni.

..... ART. 233

Sancțiunile disciplinare aplicabile consilierilor locali și consilierilor județeni

(1) Pentru încălcarea de către consilierii locali, respectiv de către consilierii județeni a prevederilor prezentului cod, a prevederilor legale referitoare la conflictul de interese și a prevederilor regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local sau a consiliului județean, după caz, consiliul local sau consiliul județean poate aplica următoarele sancțiuni disciplinare:

- a) avertismentul;
 - b) chemarea la ordine;
 - c) retragerea cuvântului;
 - d) eliminarea din sala de ședință;
 - e) excluderea temporară de la lucrările consiliului și ale comisiei de specialitate;
 - f) **diminuarea indemnizației lunare cu 10% pentru maximum 6 luni;**
 - g) retragerea indemnizației lunare pentru una sau două luni.
- (2) Sancțiunile prevăzute la alin. (1) lit. a)-d) se aplică de către președintele de ședință, iar cele de la alin. (1) lit. e)-g) de către consiliul local, respectiv de către consiliul județean, prin hotărâre.**
- (3) Sancțiunile prevăzute la alin. (1) lit. a)-e) sunt aplicabile și viceprimarilor și vicepreședinților consiliilor județene, după caz.**

(4) Pentru aplicarea sancțiunilor prevăzute la alin. (1) lit. e), cazul se transmite comisiei de specialitate care are în obiectul de activitate și aspectele juridice, aceasta prezentând un raport întocmit pe baza cercetărilor efectuate, inclusiv a explicațiilor furnizate de cel în cauză.

ART. 238 Aplicarea sancțiunilor

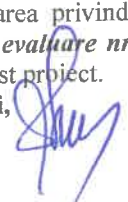
(1) Sancțiunile prevăzute la art. 233 alin. (1) lit. e) și f) se aplică prin hotărâre adoptată de consiliul local, respectiv de consiliul județean cu majoritatea absolută.

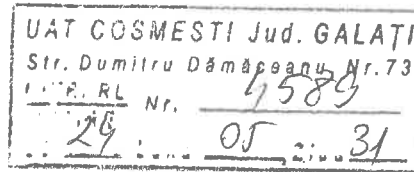
(2) Pe perioada aplicării sancțiunilor prevăzute la art. 233 alin. (1) lit. e) și f), consilierii locali sau județeni în cauză nu vor fi socotiți la cvorumul pentru ședință.

(4) Sancțiunile prevăzute la art. 233 alin. (1) se pot aplica în mod corespunzător viceprimarilor, președinților și vicepreședinților consiliilor județene, pentru abaterile săvârșite în calitatea lor de consilier local, respectiv de consilier județean.”

Este de competența Consiliului Local al comunei, de a aproba Hotararea privind **sanctionarea disciplinară a viceprimarului comunei Cosmesti, județul Galați, ca urmare a Raportului de evaluare nr. 57644/G/II/20.12.2022 emis de Agenția Națională de Integritate** și a comisiilor de specialitate de a aviza acest proiect.

Secretar general al comunei Cosmești,
CRISTINA ZAHARIA




**INSTITUȚIA PREFECTULUI
JUDEȚUL GALAȚI**


Nesecret
Nr. 4823/31.05.2024
Exemplar 1 din 2

A. we f. m. f. o. v. - 2024
05-06.

Către,

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COSMEȘTI
JUDEȚUL GALAȚI**

ÎN ATENȚIA :

Domnului primar

și a doamnei secretar general

Prin adresa nr.15634/G/II/27.05.2024 a Agenției Naționale de Integritate înregistrată la Instituția Prefectului Județul Galați sub nr.4823/28.05.2024, s-a transmis, **Raportul de evaluare nr.57644/G/II/20.12.2022** rămas definitiv prin Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr.2195/16.04.2024, raport prin care se constată că domnul Bîrlădeanu Emil Constantin, consilier local pentru mandatul 2016 – 2020 și viceprimar pentru mandatul 2020 – 2024 al comunei Cosmești, județul Galați, s-a aflat în situația de conflict de interese descrisă de dispozițiile art.228 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare.

Vă aducem la cunoștință obligativitatea Consiliului Local al comunei Cosmești de a adopta în ședință un act administrativ în conformitate cu prevederile art.228, alin.(1) și (5) coroborat cu dispozițiile art.233, alin.(1) lit.f) și art.(2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare care stipulează: "(1) Alesul local aflat în conflict de interese în condițiile prevăzute de cartea I titlul IV din Legea nr. 161/2003, cu modificările și completările ulterioare, are obligația să se abțină de la emiterea sau participarea la emiterea ori adoptarea actului administrativ, de la încheierea sau participarea la încheierea actului juridic respectiv, care ar putea produce un folos material pentru sine sau pentru: a) soț, soție sau rude ori afini până la gradul al II-lea inclusiv...., (1) Pentru încălcarea de către consilierii locali, respectiv de către consilierii județeni a prevederilor prezentului cod, a prevederilor legale referitoare la conflictul de interese și a prevederilor regulamentului de organizare și funcționare a consiliului local sau a consiliului județean, după caz, consiliul local sau consiliul județean poate aplica următoarele sancțiuni disciplinare: f) diminuarea indemnizației lunare cu 10% pentru maximum 6 luni; (2) Sancțiunile prevăzute la alin. (1) lit. a) - d) se aplică de către președintele de ședință, iar cele de la alin. (1) lit. e) - g) de către consiliul local, respectiv de către consiliul județean, prin hotărâre".

Astfel, în conformitate cu cele prezentate mai sus, vă rugăm să comunicați cu celeritate Instituției Prefectului Județul Galați actul administrativ adoptat.

Anexăm, în copie, Raportul de Evaluare nr.57644/G/II/20.12.2022 și Decizia Înaltei Curți de Casație și Justiție nr.2195/16.04.2024.

Cu stăruire

SECRET,
NAGGA Anamaria

SECRETAR GENERAL,
RUTUNOIU Nicoleta

ȘEF SERVICIU
MARIN Leana

ȘEF F
SĂLĂVĂST
ȘEF F
SĂLĂVĂST

c.s. A.C. 05.05.2024



AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE INTEGRITATE (ANI)

INSPECTIA DE INTEGRITATE
Nr. 57644/G/II/20.12.2022

Member of CISQ Federation

RIIA SIMTEX

CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO/IEC 27001

RAPORT DE EVALUARE

Anul 2022, luna 12, ziua 20

În temeiul dispozițiilor art. 8, art. 9, art. 10 lit. b), e) și f), art. 11 și Secțiunea a 3-a din Capitolul I al Titlului II din **Legea nr. 176/2010** privind integritatea în exercitarea funcțiilor și demnităților publice, pentru modificarea și completarea Legii nr. 144/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Integritate, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative, **Anca TOMULESCU**, inspector de integritate în cadrul Agenției Naționale de Integritate, azi, data de mai sus, am întocmit prezentul Raport de evaluare:

I. PARTEA DESCRIPTIVĂ A SITUAȚIEI DE FAPT

La data de 04.03.2021, în temeiul dispozițiilor art. 12 alin. (1) din **Legea nr. 176/2010** privind integritatea în exercitarea funcțiilor și demnităților publice, pentru modificarea și completarea Legii nr. 144/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Integritate, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative, urmare înregistrării unei sesizări formulate de o persoană fizică (în care se menționează că în perioada exercitării funcției de consilier local, dl. Bîrlădeanu Emil Constantin a votat bugetul anual al clubului sportiv la care deține calitatea de președinte al Comitetului Director) Agenția Națională de Integritate a declanșat, în lucrarea nr. **10773/S/II/04.03.2021** evaluarea respectării regimului conflictelor de interese de către **BÎRLĂDEANU EMIL CONSTANTIN, consilier local pentru mandatul 2016 – 2020 și viceprimar pentru mandatul 2020 – 2024 al com. Cosmești, jud. Galați.**

La această lucrare au fost conexe atâtea petițiile înregistrate la Agenție sub nr. 30511/G/II/12.07.2022, nr. 31206/G/II/15.07.2022 și nr. 38526/G/II/06.09.2022 (formulate de alte persoane fizice, în care se menționează că în calitate de președinte al Comitetului Director al clubului sportiv, dl. Bîrlădeanu Emil Constantin „și-a angajat fiul ca antrenor ... cu un salariu consistent. Pe 30 iulie 2021 ... și-a premiat fiul cu suma de 1.680 lei ... în timp ce sportivii ...



au primit premii derizorii”), cât și Nota de sesizare din oficiu nr. 32565/A/II/25.07.2022 având ca obiect evaluarea respectării regimului incompatibilităților de către Bîrlădeanu Emil Constantin.

În temeiul dispozițiilor **art. 8 și art. 10 lit. b) și e) din Legea nr. 176 /2010 privind integritatea în exercitarea funcțiilor și demnităților publice, pentru modificarea și completarea Legii nr. 144/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Integritate, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative**, s-a procedat la informarea persoanei evaluate, prin intermediul unor scrisori (adresa nr. 11126/G/II/08.03.2021 cu confirmare de primire datată 15.03.2021 și adresa nr. 32741/G/II/26.07.2022), cu privire la declanșarea activității de evaluare.

Agenția Națională de Integritate este competentă să evalueze respectarea regimurilor conflictelor de interese și incompatibilităților, pe durata exercitării mandatelor de ales local, de către Bîrlădeanu Emil Constantin, întrucât acesta face parte din categoria de persoane prevăzute la **art. 1 alin. (1) pct. 30 din Legea nr. 176/2010 privind înființarea, organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Integritate, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative**.

În conformitate cu prevederile **art. 11 alin. (1)** din același act normativ, activitatea de evaluare s-a efectuat cu începere de la data de 21.06.2016 (data începerii exercitării mandatului de ales local 2016-2020).

II. PUNCTUL DE VEDERE AL PERSOANEI EVALUATE

Conform prevederilor **art. 20 din Legea nr. 176/2010 privind integritatea în exercitarea funcțiilor și demnităților publice, pentru modificarea și completarea Legii nr. 144/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Integritate, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative**, procedura de înștiințare a fost îndeplinită la data de 06.09.2022, BÎRLĂDEANU Emil Constantin fiind informat, prin intermediul unei scrisori (adresa nr. 38676/G/II/06.09.2022) recomandate (confirmare de primire datată 13.09.2022), despre faptul că au fost identificate elemente în sensul existenței unui conflict de interese și invitat să prezinte un punct de vedere în acest sens.

Persoana evaluată nu a transmis un punct de vedere Agenției Naționale de Integritate.

III. EVALUAREA ELEMENTELOR DE CONFLICT DE INTERESE

În scopul soluționării lucrării, Agenția Națională de Integritate a solicitat și primit, în conformitate cu dispozițiile **art. 15 din Legea nr. 176/2010 privind integritatea în exercitarea funcțiilor și demnităților publice, pentru modificarea și completarea Legii nr. 144/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Integritate**,



precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative, de la persoanele juridice menționate mai jos, următoarele informații și documente referitoare la Bîrlădeanu Emil Constantin:

- **Primăria com Cosmești, jud. Galați** a transmis:

- cu adresa nr. 2958/17.04.2021:
 - documentele din care rezultă funcțiile deținute și ale declarațiilor de avere și de interese depuse în perioada exercitării funcțiilor;
 - documentele din care rezultă calitatea deținută în cadrul Clubului Sportiv Local Cosmești (cu denumirea actuală Asociația Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești);
- cu adresa nr. 8361/16.11.2021 documentele care au stat la baza alocării către Clubul Sportiv Local Cosmești de sume din bugetul local;
- cu adresele nr. 5724/18.07.2022 și nr. 6049/28.07.2022 documente și informații privind temeiurile stabilirii cuantumurilor premiilor stabilite de Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești în Hotărârile Comitetului Director nr. 4/30.07.2021 și nr. 1/10.05.2022 pentru fiul persoanei evaluate;

- **Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești** a transmis:

- cu adresa nr. 57/20.04.2021 informații cu privire la veniturile încasate de persoana evaluată de la această entitate;
- cu adresa nr. 236/18.11.2021 documentele semnate de persoana evaluată, care au stat la baza alocării de sume din bugetul local;
- cu adresele nr. 196/14.07.2022 și nr. 198/19.07.2022 și adresa înregistrată la Agenție sub nr. 35477/G/II/11.08.2022, informații și documente privind funcția deținută de fiul persoanei evaluate și veniturile (din salarii și premii) încasate de acesta.

Din analiza datelor, informațiilor și documentelor primite de la entitățile menționate mai sus, referitor la Bîrlădeanu Emil Constantin rezultă următoarele:

1) a exercitat funcția de consilier local pentru mandatul 2016 – 2020 și exercită (începând cu data de 12.11.2020) funcția de viceprimar pentru mandatul 2020 – 2024 al com. Cosmești, jud. Galați.

Prin Hotărârea nr. 18/25.04.2018 privind înființarea Clubului Sportiv Local Cosmești și aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare, Consiliul Local Cosmești a aprobat:

- înființarea (în conformitate cu dispozițiile art. 26 alin. (1) lit.b) „(1) Cluburile sportive sunt structuri sportive cu personalitate juridică, constituite în condițiile legii. (2) Cluburile sportive pot fi: ... b) persoane juridice de drept public” și art. 29 alin. (1) „(1) Cluburile sportive de drept public sunt persoane juridice, înființate ca instituții publice în subordinea administrației publice centrale, locale sau a instituțiilor de învățământ superior de stat, și au drept obiect de activitate performanța, selecția, pregătirea și participarea la competiții interne și internaționale.” din Legea educației fizice și



sportului nr. 69/2000) Clubului Sportiv Local Cosmești (prin Hotărârile nr. 29/22.06.2018 respectiv nr. 43/27.08.2018, Consiliul Local Cosmești a modificat denumirea Clubului Sportiv Local Cosmești în Asociația Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești respectiv Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești/Clubul Sportiv Local „Siretul”), instituție publică polisportivă cu personalitate juridică de drept public, de interes local (aflată în subordinea Consiliului Local Cosmești) - structură sportivă înscrisă (conform dispozițiilor art. 23 „Toate structurile sportive, indiferent de scopul lor specific și de forma juridică, se înscriu în Registrul sportiv. Procedurile de înregistrare și de atribuire a Certificatului de identitate sportivă și a numărului de identificare se stabilesc prin regulamentul de aplicare a prezentei legi.” din Legea nr. 69/2000) în Registrul sportiv Galați (Certificat de identitate sportivă nr. 331/17.09.2018);

- Regulamentul de Organizare și Funcționare al Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești (modificat ulterior, prin Hotărârile Consiliului Local Cosmești nr. 29/22.06.2018 și nr. 43/27.08.2018).

Precizăm următoarele prevederi din acest Regulament:

- art. 17 alin. (1) „Organele de coordonare și control ale Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești sunt Consiliul Local al com. Cosmești și Primarul com. Cosmești” și alin. (4) „Structura de conducere a Clubului este formată după cum urmează: a) organul de conducere deliberativ – Comitetul Director; b) conducerea executivă – director, contabil, antrenori, personale de întreținere”
- art. 31 pct. a) „Directorul ... îndeplinește, în condițiile legii, următoarele atribuții principale: a) asigură punerea în executare a hotărârilor Comitetului Director și a Hotărârilor Consiliului Local”;
- art. 32 „Controlul ierarhic și de specialitate va fi exercitat de personalul de specialitate al Primarului com. Cosmești, conform competenței” și art. 33 „Auditul public intern se realizează prin grija primarului com. Cosmești, iar raportul de audit este aprobat de ordonatorul principal de credite” din Cap. V „Organele de control”;
- art. 34 alin. (1) „Patrimoniul Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești este format din bunurile mobile și imobile necesare desfășurării în bune condiții a activității, pus la dispoziție de Comuna Cosmești prin Hotărâre a Consiliului Local;
- componența nominală a comitetului director al Clubului Sportiv (cinci persoane propuse și nominalizate potrivit Regulamentul de Organizare și Funcționare, printre care persoana evaluată – propusă de Consiliul Local); la data de 27.08.2018, persoana evaluată a fost aleasă de către membrii Comitetului Director (conform Proceselor-verbale ale Comitetului Director datate 27.08.2018, 31.10.2018 și 03.03.2020) să îndeplinească atribuțiile de președinte al Comitetului Director; în temeiul prevederilor art. 20, art. 21 alin. (1) și (2), art. 22 și art. 30 alin. (1) și (3) [art. 20 „Conducerea Clubului Sportiv este asigurată de un Comitet Director și un director”; art. 21 alin. (1) și (2) „Comitetul director este alcătuit dintr-un total de 5 membri, din care: a) un președinte ... Membrii Comitetului Director vor fi numiți astfel: unul de primar și patru - doi consilieri locali și 2 reprezentanți ai societății civile de Consiliul local”; art. 22 „Președintele și Vicepreședintele Comitetului Director se aleg pe o durată de 2 ani, dintre cei 5 membri, prin vot de către membrii Comitetului Director”; art. 30 alin. (1) și (3) „Postul de director se ocupă prin concurs ... Până la



organizarea concursului funcția de director și atribuțiile sale vor fi îndeplinite de către președintele Comitetului Director"] din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Clubului Sportiv Local „Siretul Cosmești” (anexă la Hotărârea Consiliului Local Cosmești nr. 43/27.08.2018) începând cu această dată îndeplinește și atribuțiile de director al Clubului Sportiv Local „Siretul Cosmești” (menționăm că, pentru îndeplinirea atribuțiilor de director persoana evaluată nu este remunerată);

2) în exercitarea funcției de membru (și președinte) al Comitetului Director al Clubului Sportiv Local „Siretul Cosmești”:

a) a participat la ședințele Comitetului Director din:

- data de 20.12.2019 având pe ordinea de zi (pct. 1) „Întocmirea bugetului pe anul 2020”, în cadrul căreia a propus „Suplimentarea cheltuielilor de personal cu 15.000 lei, necesară pentru introducerea în Organigramă a unui post de antrenor Kaiac și eventual negocierea salariului pentru antrenor conform contractului de muncă. Se supune la vot și ... bugetul pe anul 2020 a fost aprobat”;

- data de 14.07.2020 având pe ordinea de zi (pct. 1) „Negocierea încadrării unui instructor pentru secția Kaiac”, în cadrul căreia a prezentat activitatea desfășurată împreună cu fiul său, gratuit, în interesul Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești și a afirmat „... consider că este necesară încadrarea unui instructor sportiv care să ajute la desfășurarea activității. Fac precizarea că în buget au fost prevăzute fonduri pentru cheltuieli de personal și organigrama aprobată de Consiliul Local prevede această funcție”. Urmare propunerii formulate de alți doi membri ai Comitetului Director „Se supune la vot încadrarea dui B.R.C. (fiul persoanei evaluate) pe funcția vacantă de antrenor kaiac”, propunerea fiind aprobată.

Menționăm următoarele:

- persoana evaluată nu a participat la vot „pentru că se afla în conflict de interese”;
- în aceeași dată, persoana evaluată a semnat (în calitate de director al Clubului Sportiv Local „Siretul Cosmești”) Contractul de activitate sportivă nr. 200/14.07.2020 (descrie la pct. 3) încheiat de Clubul Sportiv Local „Siretul Cosmești” cu fiul său;

- data de 23.12.2020 având pe ordinea de zi (pct. 3) „Prelungirea contractului de colaborare sportivă încheiat cu dl B.R.C. ca antrenor la secția de Kaiac”, în cadrul căreia „DI BÎRLĂDEANU Emil reamintește membrilor CD că la 31.12.2021 expiră contractul de colaborare sportivă cu antrenorul secției de Kaiac B.R.C. și urmează să se ia o decizie dacă se prelungește această colaborare”. Urmare propunerii formulate de alți doi membri ai Comitetului Director „Se supune la vot ... și Comitetul Director hotărăște prelungirea contractului de activitate sportivă cu dl B.R.C. pe o perioadă de încă 12 luni ... cu o remunerație de 2.000 lei cu posibilitatea măririi acesteia funcție de rezultatele obținute la competiții”, propunerea fiind aprobată.

Menționăm următoarele:

- persoana evaluată nu a participat la vot „fiind în conflict de interese”;



• în data de 29.12.2020, persoana evaluată a semnat (în calitate de director al Clubului Sportiv Local „Siretul Cosmești”) Contractul de activitate sportivă nr. 359/29.12.2020 (descriș la pct. 3) încheiat de Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești cu fiul său;

- data de **28.01.2021** având pe ordinea de zi (pct. 1) **„Aprobarea proiectului de buget pentru anul 2021”**, în cadrul căreia a informat Comitetul Director cu privire la „... schița de buget pentru anul 2021 în parametri care au fost stabilite la ședința anterioară astfel: cheltuieli de personal = 55.200 lei ...”;

- data de **30.07.2021** având pe ordinea de zi (pct. 2) **„Prezentarea rezultatelor obținute de sportivii secției de Kaiac”**, în cadrul căreia a informat Comitetul Director cu privire la rezultatele obținute de sportivii secției kaiac, care au participat la Campionatul național de viteză și a propus premierea antrenorului cu „maxim suma cumulată a sportivilor”.

Întrucât propunerea sa a fost votată în unanimitate, Comitetul Director a emis Hotărârea nr. 3/30.07.2022 (semnată de persoana evaluată în calitate de președinte al Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești);

- data de 27.12.2021 având pe ordinea de zi (pct. 2) **„Renegocierea contractului de activitate sportivă cu dl Bîrlădeanu Radu-Cătălin, antrenor kaiac”** în cadrul căreia „...reamintește membrilor Comitetului Director că ... expiră contractul de muncă cu dl A.M....” și „informează conducerea Clubului că în aceeași situație este și dl Bîrlădeanu Radu-Cătălin al cărui contract de activitate sportivă expiră la 31.12.2021” și precizează că fiul său „ar dori să continue pe un contract de 2.800 lei brut”.

Menționăm următoarele:

• persoana evaluată nu a participat la vot „părăsește sala înaintea votului pentru că este în incompatibilitate”;

• în data de 29.12.2021, persoana evaluată a semnat (în calitate de director al Clubului Sportiv Local „Siretul Cosmești”) Contractul de activitate sportivă nr. 293/29.12.2021 (descriș la pct. 3) încheiat de Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești cu fiul său;

- data de **10.05.2022** având pe ordinea de zi (pct. 2) **„Propuneri pentru premiere”**, în cadrul căreia a propus premierea antrenorului principal Kaiac cu suma de 1.300 lei „maxim suma sportivilor”.

Întrucât propunerea sa a fost votată în unanimitate, Comitetul Director a emis Hotărârea nr. 1/10.05.2022 (semnată de persoana evaluată în calitate de președinte al Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești);

b) a semnat (în calitate de președinte al Comitetului Director, alături de ceilalți membri ai comitetului) cele două hotărâri ale Comitetului Director al Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești, privind premierea fiului său:

- Hotărârea Comitetului Director nr. 3/30.07.2021 privind premierea fiului său „antrenor” (alături de 3 sportivi și 1 „membru în CD și gestionar”) cu suma de 1.800 lei [Bîrlădeanu Radu Cătălin – Antrenor (maxim suma tuturor sportivilor) – 1800 lei].



Cu privire la cuantumul acestei sume precizăm că, deși Hotărârea Comitetului Director nr. 4/30.07.2021 a fost emisă în perioada (03.03.2020 -30.03.2022) în care au fost în vigoare Normele financiare ale Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești (aprobate de Hotărârea Consiliului Local Cosmești nr. 11/03.03.2020 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2020, a Normelor financiare și a organigramei și statului de funcții a Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești) care prevăd la art. 29 alin. (2) „Antrenorul principal poate primi un premiu echivalent cu cel mult dublul celui mai mare premiu acordat unui sportiv, iar antrenorii secunzi un premiu în cuantum de până la 80% din premiul acordat antrenorului principal”, cuantumul premiului încasat de fiul persoanei evaluate a fost stabilit în raport cu suma premiilor tuturor sportivilor [„Bîrlădeanu Radu Cătălin – Antrenor (maxim suma tuturor sportivilor) – 1800 lei].

- Hotărârea Comitetului Director nr. 1/10.05.2022 privind premiarea fiului său „antrenor” (alături de 2 sportivi și 1 „gestionar”) cu suma de 1.300 lei (sumă stabilită cu respectarea prevederilor art. 29 alin. (2) „Antrenorul principal la Kaiac poate primi un premiu echivalent cu cel mult suma premiilor acordate sportivilor” din Normele financiare (în vigoare începând cu 30.03.2022) ale Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești (aprobate de Hotărârea Consiliului Local Cosmești nr. 25/30.03.2022 privind Aprobarea normelor financiare pentru activitatea sportivă a Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești);

3) în exercitarea funcției de director al Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești:

a) a semnat trei contracte privind angajarea fiului său în cadrul Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești:

- Contractul de activitate sportivă nr. 200/14.07.2020 (durata contractului: „5 și ½ luni pe perioada cuprinsă între 15.07.2020-31.12.2020”, obiectivul contractului: „participantul la activitatea sportivă se va ocupa de inițierea și antrenarea copiilor în practicarea kaiac-ului precum și însoțirea acestora în vederea participării la competițiile organizate de federația de specialitate”);

- Contractul de activitate sportivă nr. 359/29.12.2020 (durata contractului: „12 luni pe perioada cuprinsă între 01.01.2021-31.12.2021”, obiectivul contractului: idem contractul anterior);

- Contractul de activitate sportivă nr. 293/29.12.2021 (durata contractului: „12 luni pe perioada cuprinsă între 01.01.2022-31.12.2022”, obiectivul contractului: idem contractele anterioare).

În temeiul acestor contracte, fiul său a încasat suma totală de 49.647 lei [din care total salarii = 46.737 lei (10.017 lei în 2020, 21.600 lei în 2021 și 15.120 lei în primul semestru al anului 2022) și total premii = 2.910 lei (1.680 lei în 2021 și 1.230 lei în 2022)];

b) după data (14.07.2022) încheierii primului contract de muncă cu fiul său, a semnat diferite documente care au stat la baza alocării din bugetul local de sume din care au fost plătite salariile și premiile încasate de fiu: adresa nr. 212/04.08.2020 de solicitare „virare între alineate la bugetul de cheltuieli al unității” necesară „pentru achitarea drepturilor aferente unui contract de activitate sportivă ...”; bugetul Clubului Sportiv Local



„Siretul” Cosmești – Rectificare din data 17.08.2020 (Titlul I „Cheltuieli de personal – Cheltuieli salariale în bani; Salarii de bază”); adresa nr. 257/01.10.2020 de solicitare „sume aferente trim IV, necesare pentru: achitare salarii = 13.400 lei”; cererea pentru deschiderea de credite bugetare „Salarii 13.400 lei” datată 03.10.2020; adresa nr. 01/04.01.2021 de solicitare „sume necesare pentru: achitare ... salarii = 7.000 lei”; cererea pentru deschiderea de credite bugetare „Salarii 4.467 lei” datată 06.01.2021; adresa nr. 13/01.02.2021 de solicitare „sume necesare pentru: achitare ... salarii = 8.000 lei”; adresa nr. 15/02.02.2021 „Proiect de buget an 2021 (Titlul I „Cheltuieli de personal – Cheltuieli salariale în bani; Salarii de bază”); cererea pentru deschiderea de credite bugetare „Salarii 4.500 lei” datată 02.02.2021; adresa nr. 27/28.02.2021 de solicitare „sume necesare pentru: achitare ... salarii (luna MARTIE 2021) = 8.000 lei”; cererea pentru deschiderea de credite bugetare „Salarii 4.500 lei” datată 04.03.2021; adresa nr. 44/01.04.2021 de solicitare „sume necesare pentru: achitare ... salarii (luna APRILIE 2021) = 7.000 lei”; cererea pentru deschiderea de credite bugetare „Salarii 3.600 lei” datată 05.04.2021; bugetul Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești – inițial (Titlul I „Cheltuieli de personal – Cheltuieli salariale în bani”); adresa nr. 65/04.05.2021 de solicitare „sume necesare pentru: achitare ... salarii (luna MAI 2021) = 42.500 lei”; cererea pentru deschiderea de credite bugetare „Salarii 7.133 lei” datată 07.05.2021; adresa nr. 102/30.06.2021 de solicitare „sume necesare pentru: achitare ... salarii (TRIM III) = 40.100 lei”; cererea pentru deschiderea de credite bugetare „Salarii 9.400 lei” datată 08.07.2021; adresa nr. 163/28.09.2021 de solicitare „sume necesare pentru: achitare ... salarii (TRIM IV = 20.600 lei”; cererea pentru deschiderea de credite bugetare „Salarii 9.400 lei” datată 05.10.2021;

4) după data (14.07.2020) la care a semnat (în calitate de director) primul contract de muncă încheiat de Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești cu fiul său, **în exercitarea funcției de consilier local** (viceprimar începând cu data de 12.11.2020) **a participat la adoptarea** (votând „pentru”) **a trei hotărâri ale Consiliului Local Cosmești privind alocarea** [în baza documentelor semnate de el în calitate de președinte al Comitetului Director, respectiv de director, mai sus menționate la pct. 2 și 3)] **din bugetul local de sume către instituția publică (aflată în subordinea Consiliului Local Cosmești) Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești, contribuind astfel, în mod direct și nemijlocit, la transferarea către clubul sportiv a unor sume de bani din care au fost plătite salariile și premiile încasate de fiu:**

- hotărârea nr. 55/18.08.2020 privind aprobarea rectificării nr. 6 a bugetului local al comunei Cosmești, județul Galați pe anul 2020;
- hotărârea nr. 26/22.04.2021 privind aprobarea bugetului local al comunei Cosmești, județul Galați pentru anul 2021;
- hotărârea nr. 68/29.10.2021 privind rectificarea bugetului local al comunei Cosmești, județul Galați pe anul 2021.



Persoana evaluată nu a îndeplinit obligația (prevăzută de dispozițiile art. 228 alin. (2) din Codul administrativ) anunțării, la începutul ședinței consiliului local, interesului personal pe care îl avea la adoptarea hotărârilor respective.

În lucrarea nr. 10773/S/II/04.03.2021 activitatea de evaluare continuă cu evaluarea respectării, de către Radu Mariana, a regimului juridic al incompatibilităților.

IV. RECOMANDĂRI

Persoana evaluată:

- în anii 2016 (după începerea exercitării mandatului 2016-2020) și 2020 (după începerea exercitării mandatului 2020-2024) a depus declarații de avere și de interese în conformitate cu dispozițiile art. 4 alin. (1) din Legea nr. 176/2010 (respectiv declarația datată 12.07.2016 și declarația nr. 41/26.11.2020);
- în anii 2017-2022 a depus declarații de avere și de interese în conformitate cu dispozițiile art. 4 alin. (2) din Legea nr. 176/2010 (respectiv declarațiile date 11.05.2017, 03.04.2018, 08.03.2019, 27.03.2020 și declarațiile nr. 24/21.05.2021 respectiv nr. 835383 și 581790/16.05.2022;
- **nu a depus** (în conformitate cu dispozițiile art. 4 alin. (3) din Legea nr. 176/2010) **declarații de avere și de interese la încetarea mandatului 2016-2020.**

Se recomandă persoanei evaluate să respecte dispozițiile legale referitoare la completarea și depunerea declarațiilor de avere și de interese, sub sancțiunile prevăzute de dispozițiile art. 28 și art. 29 din Legea nr. 176/2010 privind integritatea în exercitarea funcțiilor și demnităților publice, pentru modificarea și completarea Legii nr. 144/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Integritate, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative, coroborate cu dispozițiile art. 326 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare.

IV. CONCLUZII

Urmare evaluării datelor, informațiilor și documentelor aflate până în prezent la dosarul lucrării rezultă că, în cazul de față, **sunt aplicabile următoarele dispoziții legale:**

a) art. 70 („Prin conflict de interese se înțelege situația în care persoana ce exercită o demnitate publică sau o funcție publică are un interes personal de natură patrimonială, care ar putea influența îndeplinirea cu obiectivitate a atribuțiilor care îi revin potrivit Constituției și altor acte normative”) și art. 71 („Principiile care stau la baza prevenirii conflictului de interese în exercitarea demnităților publice și funcțiilor publice sunt: imparțialitatea, integritatea, transparența deciziei și supremația interesului public”) din Legea nr. 161/2003 privind unele măsuri



pentru asigurarea transparenței în exercitarea demnităților publice, a funcțiilor publice și în mediul de afaceri, prevenirea și sancționarea corupției;

b) art. 228 alin. (1) lit. a) („Regimul general aplicabil conflictului de interese pentru aleșii locali.

(1) Alesul local aflat în conflict de interese în condițiile prevăzute de cartea I titlul IV din Legea nr. 161/2003, cu modificările și completările ulterioare, **are obligația să se abțină de la emiterea sau participarea la emiterea ori adoptarea actului administrativ**, de la încheierea sau participarea la încheierea actului juridic respectiv, **care ar putea produce un folos material pentru sine sau pentru:** a) soț, soție sau rude ori afini **până la gradul al II-lea inclusiv**) și alin. (2)-(5) („(2) În exercitarea funcției, consilierul local sau consilierul județean aflat în una dintre situațiile prevăzute la alin. (1) are obligația să anunțe la începutul ședinței consiliului local, respectiv a consiliului județean interesul personal pe care îl are la adoptarea hotărârii respective, anunț care se consemnează în mod obligatoriu în procesul-verbal al ședinței. (3) Ulterior anunțării interesului personal, consilierul local sau județean nu mai este luat în calcul pentru cvorumul necesar adoptării hotărârii consiliului cu privire la care acesta și-a anunțat interesul și nu are drept de vot la adoptarea acestei hotărâri. (4) Actele administrative emise ori adoptate sau actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută în condițiile Legii nr. 176/2010, cu modificările și completările ulterioare. (5) Fapta aleșilor locali de a încălca prevederile alin. (1) și legislația în materie privind conflictul de interese constituie abatere disciplinară și se sancționează cu diminuarea indemnizației cu 10% pe o perioadă de maximum 6 luni.”) **din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;**

c) art. 301 alin. (1) („Fapta funcționarului public care, în exercitarea atribuțiilor de serviciu, a îndeplinit un act prin care s-a obținut un folos patrimonial pentru sine, pentru soțul său, pentru o rudă ori un afîn până la gradul II inclusiv se pedepsește cu închisoarea de la unu la 5 ani și interzicerea exercitării dreptului de a ocupa o funcție publică pe o perioadă de 3 ani”) **din Codul penal.**

Din analiza acestor prevederi legale, prin raportare la prezenta situație de fapt, cu privire la Birlădeanu Emil Constantin se constată următoarele:

a) nu se poate reține încălcarea dispozițiilor art. 228 din Codul administrativ, respectiv dispozițiilor art. 87 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 161/2003, cu privire la semnarea (în calitate de președinte de club sportiv, cu atribuții de director) contractelor de activitate sportivă încheiate de Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești cu fiul său și hotărârilor Comitetului Director al clubului sportiv privind premiarea acestuia, întrucât, procedând astfel, și-a exercitat prerogativele legale ce decurg din deținerea calității de președinte cu atribuții de director al clubului sportiv (atribuțiile funcției de director fiindu-i delegate temporar, în temeiul regulamentului de organizare și funcționare al clubului sportiv, până la organizarea concursului pentru ocuparea funcției de director), și nicidecum prerogativele legale ce decurg din deținerea funcției de consilier local respectiv viceprimar - delegarea de atribuții nu conferă persoanei evaluate și calitatea de titular al funcției de director, ci are, ca și consecință, doar exercitarea atribuțiilor acestei funcții (art. 87 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 161/2003 nu reglementează, ca fiind stare de incompatibilitate, și situația delegării



suplimentare și temporare de atribuții, ci doar exercitarea funcției, ceea ce implică ocuparea efectivă a funcției de către titular, fie prin act de numire în funcție/act de desemnare ca director interimar);

b) în exercitarea funcției de consilier local (viceprimar începând cu data de 12.11.2020) s-a aflat în situația de conflict de interese descrisă de dispozițiile art. 228 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, întrucât a participat la adoptarea (votând „pentru”) Hotărârilor Consiliului Local Cosmești nr. 55/18.08.2020, nr. 26/22.04.2021 și nr. 68/29.10.2021 privind aprobarea alocării, în scopul finanțării anuale, de sume de bani din bugetul autorității publice locale Cosmești către Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești, instituție publică (aflată în subordinea Consiliului Local Cosmești) la care acesta deținea calitatea de director, iar fiul său funcția de antrenor, contribuind astfel, în mod direct și nemijlocit, la transferarea către clubul sportiv a unor sume de bani (din care au fost plătite salariile și premiile încasate de fiu). Persoana evaluată nu a îndeplinit obligația (prevăzută de dispozițiile art. 228 alin. (2) din Codul administrativ) anunțării, la începutul ședinței consiliului local, interesului personal pe care îl avea în problema supusă dezbaterii și de a se abține de la vot;

c) în exercitarea funcției de director al instituției publice (aflate în subordinea Consiliului Local Cosmești) Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești a săvârșit fapta descrisă de dispozițiile art. 301 alin. (1) Cod penal, întrucât, în condițiile în care salariile și premiile încasate de fiul său sunt finanțate din bugetul local în baza unor hotărâri ale Comitetului Director al Clubul Sportiv Local „Siretul” Cosmești) a îndeplinit acte [a semnat diferite documente (Hotărârile Comitetului Director nr. 3/30.07.2021 și nr. 1/10.05.2022 și documentele descrise la pct. 3 b) din prezentul raport de evaluare)] prin care s-au obținut foloase patrimoniale pentru fiul său (aceste documente au stat la baza alocării din bugetul local de sume din care au fost plătite salariile și premiile încasate de fiul său în calitate de antrenor angajat cu contract individual de muncă al Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești).

V. CONCLUZII

În urma evaluării efectuate în lucrarea nr. 10773/S/II/04.03.2021 privind pe Bîrlădeanu Emil Constantin, consilier local pentru mandatul 2016 – 2020 și viceprimar pentru mandatul 2020 – 2024 al com. Cosmești, jud. Galați, au fost identificate:

a) elemente de încălcare a legislației privind regimul juridic conflictelor de interese prevăzut de dispozițiile art. 228 alin. (1) lit. a) și alin. (2)-(5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

b) elemente de încălcare a legislației penale prevăzute de dispozițiile art. 301 alin. (1) Cod penal.



Având în vedere aceste concluzii, în temeiul dispozițiilor **art. 10 lit f), art. 19 și art. 21 alin (4)** din **Legea nr. 176/2010 privind integritatea în exercitarea funcțiilor și demnităților publice, pentru modificarea și completarea Legii nr. 144/2007 privind înființarea, organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Integritate, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative,**

DISPUN:

- 1. Comunicarea Raportului de evaluare Prefectului Județului Galați, pentru informare și luarea măsurilor ce se impun după rămânerea definitivă a acestuia, în conformitate cu dispozițiile art. 25 și art. 26 din Legea nr. 176/2010, coroborate cu dispozițiile art. 228 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;**
- 2. Sesizarea Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție cu privire la existența elementelor de încălcare a legislației penale prevăzute de dispozițiile art. 301 alin. (1) Cod penal;**
- 3. Comunicarea Raportului de evaluare persoanei evaluate.**

Raportul de evaluare poate fi contestat în termen de 15 zile de la primirea acestuia la instanța de contencios administrativ competentă conform dispozițiilor art. 22 alin. (1) din Legea nr. 176/2010.

Anca TOMULESCU
Anca
Tomulescu
INSPECTOR DE INTEGRITATE

Semnat digital de
Anca Tomulescu
Data: 2024.05.27
14:47:22 +03'00'

Cod ECLI ECLI:RO:CAGLT:2023:055.000059
Dosar nr. 44/44/2023

ROMANIA
CURTEA DE APEL GALATI
SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Sentința civilă numărul 59/2023

Ședința publică din data de 25 Aprilie 2023

Completul compus din:

PREȘEDINTE judecător Lucian Chetrone

Grefier Silvia Hîncu

Pentru astăzi fiind amânată pronunțarea asupra acțiunii având ca obiect anularea Raportului de evaluare nr. 57644/G/II/20.12.2022 promovată de către reclamantul Bîrlădeanu Constantin Emil, domiciliat în com. Cosmești, Sat. Băltărești, Județ Galați, în contradictoriu cu pârâta Agenția Națională de Integritate, cu sediul în, București - sector 1, Bd. Lascăr Catargiu, nr. 15.

Dezbaterile orale au avut loc în ședința publică din data de 11.04.2023, consemnate în încheierea de ședință de la acea dată ce face parte integrantă din prezenta hotărâre și când instanța, în temeiul dispozițiilor art. 396 alin. 1 Cod procedură civilă a amânat pronunțarea la această dată.

CURTEA

Asupra acțiunii în contencios administrativ de față;

Examinând actele și lucrările dosarului constată următoarele:

Sub nr. 44/44/2023 a fost înregistrată la, data de 17.01.2023, această instanță contestația formulată de reclamantul Bîrlădeanu Constantin-Emil împotriva raportului de evaluare nr. 57644/G/II/20.12.2022 emis de Agenția Națională de Integritate -Inspekția de Integritate, prin care a solicitat anularea acestuia.

În motivare contestatorul a arătat, că raportul de evaluare este nelegal pentru următoarele considerente:

Deține calitatea de consilier local al Consiliului Local al Comunei Cosmești, având un mandatat pentru perioada 2020 - 2024. De asemenea, a fost votat și viceprimar al comunei Cosmești.

Începând cu data de 27.08.2018, ca urmare a Hotărârii de consiliu nr. 43 din data de 27.08.2018, îndeplinește atribuțiile de Președinte al Comitetului Director al Clubului Sportiv Local „Siretul” Cosmești.

Funcția de director al clubului este ocupată temporar de către reclamant, până la momentul la care se va organiza un concurs de către clubul sportiv.

Pentru toate aceste atribuții de director nu încasează nicio sumă de bani, nefiind remunerat de către clubul sportiv.

Ca urmare a două decizii ale Comitetului Director al Clubului Sportiv, începând cu data de 14.07.2020, fiul său a semnat trei contracte de activitate sportivă pe un post de instructor/antrenor în cadrul clubului sportiv.

La luarea acestei decizii de către comitetul director, reclamantul s-a abținut de la vot, anunțând că se află în conflict de interese.

În vederea îndeplinirii atribuțiilor funcției de director al Clubului sportiv, a semnat trei contracte de activitate sportivă cu fiul său pentru perioada 2020 - 2022.

În această perioadă, 2020 - 2022, a participat la ședințele Consiliului Local prin care a fost aprobat bugetul local al UAT Corn. Cosmești, votând în cadrul acestora „pentru”, pârâta făcând

Subliniază faptul că pârâta se află în într-o gravă eroare atunci când susține că ar fi precizat în cadrul ședinței Comitetului Director din data de 27.12.2021, înainte de ieși din sală, faptul că fiul său "ar dori să continue pe un contract de 2800 lei".

Analizând procesul verbal (atașat prezentei) se va observa că de fapt fiul său precizează acest aspect Comitetului și nicidecum reclamantul.

De asemenea, pârâta în mod greșit arată faptul că fiului reclamantului i-ar fi fost achitate sumele din contul bugetar "Salarii" atât timp cât acesta nu a fost în niciun moment salariatul clubului sportiv.

Însă din dorința de a convinge instanța de judecată că se află în situația unor fapte grave de conflicte de interese în ceea ce-l privește, pârâta prezintă aspecte total eronate și care nu au niciun suport în situația reală de fapt.

Revenind la prevederile legale incidente în cauză, solicită ca instanța de judecată să constate că potrivit prevederilor art.70 din Legea 161/2003 „Prin conflict de interese se înțelege situația în care persoana ce exercită o demnitate publică sau o funcție publică are un interes personal de natură patrimonială, care ar putea influența îndeplinirea cu obiectivitate a atribuțiilor care îi revin potrivit Constituției și altor acte normative".

De asemenea, în conformitate cu art. 228 alin. (1) Cod administrativ: „(1) Alesul local aflat în conflict de interese în condițiile prevăzute de cartea I titlul IV din Legea nr. 161/2003, cu modificările și completările ulterioare, are obligația să se abțină de la emiterea sau participarea la emiterea ori adoptarea actului administrativ, de la încheierea sau participarea la încheierea actului juridic respectiv, care ar putea produce un folos material pentru sine...."

Analizând înscrisurile atașate, precum și situația de fapt solicită să se constate că prin participarea sa la votarea respectivelor hotărâri de consiliu local nu s-a produs niciun folos material pentru fiul acestuia.

Astfel, cum pârâta recunoaște în cadrul actului contestat, încheierea Contractului de activitate sportivă dintre fiul său și club a fost aprobată de Comitetul Director, vot la care reclamantul nu a participat, acesta părăsind ședință considerând că se află în stare de incompatibilitate.

Așadar, izvorul dreptului fiului reclamantului de a încasa suma aferentă serviciilor prestate, precum și obligația de plată a clubului îl reprezintă Contractele de activitate sportivă.

O astfel de concluzie invalidează clar ipoteza avansată de către pârâtă, neputând fi cazul procurării unui folos material pentru fiul reclamantului prin votarea HCL nr. 55/18.08.2020, nr. 26/22.04.2021 și nr. 68/29.10.2021 local de aprobare a bugetului UAT Comuna Cosmești, întrucât nu aceste acte stau la baza nașterii dreptului de a încasa suma.

Dacă dreptul fiului reclamantului de a încasa sumele în virtutea convenției încheiate era condiționat de adoptarea bugetului UAT Comuna Cosmești, în acest caz se poate vorbi de un conflict de interese întrucât în lipsa acestor fonduri acesta nu și-ar fi încasat sumele aferente contravalorii serviciilor prestate.

Astfel în speța de față însă, din actele dosarului, nu rezultă în niciun mod faptul că prin votul exprimat în cadrul ședințelor respectiv s-ar fi urmărit un interes de natura patrimonială pentru fiul viceprimarului iar acesta din urmă nu și-ar fi îndeplinit cu obiectivitate atribuțiile.

O atare concluzie s-ar fi putut reține numai în măsura în care din actele dosarului ar fi rezultat atitudinea subiectivă a viceprimarului care, în mod deliberat ar fi creat împrejurările de fapt apte să conducă la punerea în aplicare, în concret, a intenției de a crea un atare avantaj prin emiterea unui/unor acte administrative în acest scop (luarea cuvântului în vedere susținerii adopării, propunerea de amendamente prin care procure un folos pentru fiul său etc...).

Desigur, noțiunea de avantaj patrimonial, de interes patrimonial (nelegitim) are în vedere, prin ipoteză, numai acea situație în care viceprimarul, soțul și rudele în grad prohibit ar beneficia de un context de împrejurării de fapt finalizate cu emiterea actului administrativ avantajos, prin nesocotirea dispozițiilor privind finanțarea cluburilor sportive, aceasta fiind rațiunea

(2) În exercitarea funcției, consilierul local sau consilierul județean aflat în una dintre situațiile prevăzute la alin. (1) are obligația să anunțe la începutul ședinței consiliului local, respectiv a consiliului județean interesul personal pe care îl are la adoptarea hotărârii respective, anunț care se consemnează în mod obligatoriu în procesul-verbal al ședinței.

(3) Ulterior anunțării interesului personal, consilierul local sau județean nu mai este luat în calcul pentru cvorumul necesar adoptării hotărârii consiliului cu privire la care acesta și-a anunțat interesul și nu are drept de vot la adoptarea acestei hotărâri.

(4) Actele administrative emise ori adoptate sau actele juridice încheiate cu încălcarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută în condițiile Legii nr. 176/2010, cu modificările și completările ulterioare.

(5) Fapta aleșilor locali de a încălca prevederile alin. (1) și legislația în materie privind conflictul de interese constituie abatere disciplinară și se sancționează cu diminuarea indemnizației cu 10% pe o perioadă de maximum 6 luni.,

Raportat la situația de fapt menționată mai sus, instanța apreciază că votul reclamantului la adoptarea celor trei hotărâri de consiliu local, prin care a fost aprobată alocarea în scopul finanțării anuale cu sume de bani din bugetul autorității publice locale Cosmești către Clubul Sportiv local, nu reprezintă o simplă formalitate, chiar dacă este unul individual, întrucât făcând parte dintr-un organ colectiv deliberativ, consilierii răspund în solidar, pentru activitatea consiliului din care fac parte și pentru hotărârile pe care le-au votat potrivit art. 232 din Codul administrativ.

Astfel, consilierul local își asumă votul exprimat chiar dacă hotărârea ar fi fost adoptată și fără votul său favorabil, răspunzând pentru alocarea fondurilor către Clubul sportiv pe care îl conduce și care se afla în relație contractuală cu fiul său în calitate de antrenor.

Or, tocmai relația de rudenie dintre reclamant și antrenorul sportiv evidențiază interesul în adoptarea celor trei hotărâri de consiliu local; natura patrimonială a interesului rezultând din împrejurarea că fiul reclamantului a devenit beneficiar al rectificărilor de buget din care i s-au plătit prestațiile și anumite prime.

În aceste condiții, reclamantul avea obligația legală de a se abține de la votul cu efecte patrimoniale către fiul său.

Mai mult chiar, din dispozițiile legale enunțate mai sus rezultă că este vorba despre un interes prezumtiv, care nu trebuie identificat și probat, scopul reglementării conflictului de interese fiind acela de a înlătura orice suspiciune cu privire la modalitatea de aducere la îndeplinire a atribuțiilor legale de către consilierul local.

Astfel, Agenția Națională de Integritate nu era datoră să probeze producerea unui rezultat păgubitor pentru unitatea administrativ teritorială sau a unui folos material injust pentru fiul reclamantului, fiind suficientă existența unui interes patrimonial/avantaj patrimonial obținut printr-o procedură favorizantă.

Acest interes patrimonial/folos material s-a și materializat în încasarea contravalorii prestațiilor fiului reclamantului în calitate de antrenor sportiv și încasarea unor prime, chiar dacă acestea au fost acordate cu respectarea convențiilor dintre club și antrenor.

De altfel, în jurisprudența sa constantă Înalta Curte a apreciat că, în activitatea de evaluare a elementelor conflictului de interese, îndeplinirea cerinței ca interesul personal ce derivă din relațiile patrimoniale la care participă funcționarul public să subziste în exercitarea unor atribuții specifice funcției publice, nu presupune obținerea unui folos concret. Tot astfel, neobținerea unui folos concret nu transformă interesul într-unul imaginar, fictiv. Pentru a exista conflict de interese este necesar ca funcționarul public, acționând în temeiul unor atribuții de serviciu, să prevadă interesul patrimonial propriu, nefiind necesar ca rezultatul acțiunii sale să se concretizeze într-un folos patrimonial efectiv. În temeiul art. 70 din Legea nr. 161/2003, prin conflict de interese se înțelege situația în care persoana ce exercită o demnitate publică sau o funcție publică are un interes personal de natură patrimonială, care ar putea influența îndeplinirea cu obiectivitate a

Numărul dosarului: 44/44/2023

Numărul vechi al dosarului: -

Data formării dosarului la ÎCCJ: 19.06.2023

Data inițială a dosarului: 17.01.2023

Materia juridică din care face parte obiectul dosarului: Contencios administrativ și fiscal

Secție: Secția de Contencios Administrativ și Fiscal

Obiectul dosarului: anulare raport evaluare ANI

Obiectele secundare ale dosarului: incompatibilitate, anulare raport evaluare ANI

Stadiul procesual: Recurs

Stadiul procesual combinat: -

Părțile din dosar:

- BÎRLĂDEANU CONSTANTIN EMIL - Recurent (Reclamant)

Data emiterii ultimei comunicări (faza prealabilă judecătii): 20.07.2023

- AGENȚIA NAȚIONALĂ DE INTEGRITATE - Intimat (Pârât)

Data emiterii ultimei comunicări (faza prealabilă judecătii): 23.06.2023

Ședințe de judecată:

Data de ședință	Ora de începere a ședinței
--------------------	----------------------------------

16.04.2024	10:00
------------	-------

- **Complet de judecată:** Completul nr.1 NCPC
- **Numărul documentului de soluționare:** 2195/2024
- **Data documentului de soluționare:** 16.04.2024
- **Tipul documentului de soluționare:** Hotărâre
- **Soluție:** Respingere recurs - Nefondat
- **Detalii soluție:** Respinge recursul declarat de recurentul-reclamant Bîrlădeanu Constantin Emil împotriva Sentinței civile nr. 59 din 25 aprilie 2023 a Curții de Apel Galați – Secția de Contencios Administrativ și Fiscal, ca nefondat. Definitivă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței, conform art. 402 din Codul de procedură civilă, astăzi, 16 aprilie 2024.

Căi de atac:

Data declarării

17.05.2023

Tip

Recurs

Parte declarantă

BÎRLĂDEANU CONSTANTIN EMIL