

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea „**Studiului de piață pentru stabilirea valorilor de piață a terenurilor pe zone comerciale și a chiriilor la locuințe și spații cu altă destinație în vederea fundamentării deciziilor de concesionare, închiriere, achiziție/vânzare a imobilelor – terenuri și clădiri – aflate în teritoriul administrativ al Municipiului Onești**”.

INTRODUCERE

Majoritatea persoanelor fizice sau juridice efectuează tranzacții imobiliare, iar acestea, pe lângă faptul că reprezintă cea mai importantă operațiune financiară în care sunt implicate, au și un grad ridicat de complexitate din punct de vedere legal, financiar și fiscal. Această constatare este valabilă în toate țările cu sisteme economice bazate pe economia de piață, indiferent de gradul lor de dezvoltare. Cele trei elemente cheie care sunt comune tranzacțiilor imobiliare în aceste state sunt: întâlnirea cererii cu oferta, transferul drepturilor și finanțarea. De-a lungul timpului, fiecare dintre aceste elemente a fost în atenția autorităților de concurență din lume, în general, și în atenția Consiliului Concurenței, în special. Din demersurile efectuate până în prezent s-a constatat faptul că singurele soluții pentru eliminarea restricțiilor anticoncurențiale în acest domeniu sunt reprezentate de aplicarea eficientă a regulilor de concurență. Aceste măsuri necesită însă construirea unei argumentații consistente care să vizeze atât cauzele acestor restricții anticoncurențiale cât și efectele acestora asupra consumatorilor. De asemenea, este necesară o cuantificare a posibilelor efecte pe care le pot avea reformele din acest domeniu, precum și compararea rezultatelor obținute cu dovezile empirice din statele în care aceste reforme au fost întreprinse.

STUDIUL DE PIATA își propune să atingă obiectivele enumerate mai sus și să identifice soluțiile optime la problemele constatate. În plus, acest document are ca obiectiv secundar, contribuirea la stimularea transparenței pe piața imobiliară din mun. Onesti, prin prezentarea unei analize obiective și detaliate a modalității în care se desfășoară tranzacțiile imobiliare și a surselor care generează riscuri și ineficiență economică. Această analiză va fi folosită pentru conturarea contextului necesar fundamentării deciziilor de concesionare închiriere, achiziție/vanzarea imobilelor-terenuri si cladiri-aflate in teritoriul administrativ al mun. Onesti.

MUNICIPIUL ONEȘTI — Consiliul Local Onesti detine in domeniul public sau privat spatii si terenuri care sunt administrate fie direct de autoritatea publica locala, fie de institutiile, serviciile, regiile autonome, aflate in subordinea/coordonarea si sub autoritatea Consiliului Local. Spatiile si terenurile aflate in domeniul public de interes local care sunt disponibile pot fi inchiriate, iar valorificarea judicioasa a acestora este conditionata de stabilirea unor tarife corespunzatoare, pe zone comerciale, care să constituie **pretul minim lunar pe metru patrat de la care incep licitatiile.**

In conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, Consiliul Local aproba prin hotarare tarifele ce vor constitui valori minime de pornire a licitatiilor pentru inchirierea, concesiunea, vanzarea spatiilor cu alta destinatie decat locuinta si terenurilor amenajate si neamenajate din domeniul public sau privat de interes local. Valorificarea judicioasa a bunurilor aflate in proprietatea Municipiului ONESTI este conditionata de stabilirea unor tarife corespunzatoare pentru inchirierea spatiilor si terenurilor excedentare.

Prin „Contract de prestari servicii” nr.103/30.01.2018, SC EXPERT EVAL SRL, cu sediul in mun. Piatra-Neamt, jud.Neamt, str. Al. Lapusneanu,nr.2 bl.C7, ap. 21, reprezentata legal prin ADMINISTRATOR-NECULAI POSTOLE in calitate de **prestator**, se obliga sa presteze:SERVICII DE EXPERTIZA, Cod CPV:71319000-7, contractarea serviciului de evaluare /reevaluarea terenurilor si constructiilor precum si intocmirea Studiului de piata pentru stabilirea valorii de piata a terenurilor pe zone comerciale si a chiriilor la locuinte si spatii cu alta destinatie in vedea fundamentarii deciziilor de concesiune, inchiriere, achizitiesi/sau vanzare a imobilelor-terenuri si constructii- aflate in teritoriul administrativ al Municipiului ONESTI.

Avand in vedere :

-Adresa nr.10 886/26.02.2018 prin care SC EXPERT EVAL SRL,depune in patru exemplare „**Studiul de piata pentru stabilirea valorii de piata a terenurilor pe zone comerciale si a chiriilor la locuinte si spatii cu alta destinatie in vedea fundamentarii deciziilor de concesiune, inchiriere, achizitiesi/sau vanzare a imobilelor-terenuri si constructii- aflate in teritoriul administrativ al Municipiului ONESTI**” nr.58/23.02.2018.

- Adresa nr.11 822/01.03.2018,ce completeaza „Studiul de piata” nr.58/23.02.2018.

-PROCES VERBAL DE RECEPTIE FINALA nr.65/02.03.2018, inregistrat laPRIMARIA MUNICIPIULUI ONESTI sub nr. 11 823/02.03.2018,prin care se adevereste ca Mun. Onesti, a primit de la SC EXPERT EVAL SRL, lucrarile nominalizate la paragrafele anterioare.

Pe baza celor mentionate mai sus si in conformitate cu **art.36 alin (4) lit „c”** – *“atributii privind administrarea domeniului public si privat al orasului”*, **alin (5) lit „a”** – *“ hotaraste darea in administrare, concesiunea sau inchirierea bunurilor proprietate publica municipiului”* si **lit „b”** – *“hotaraste vanzarea, concesiunea sau inchirierea bunurilor proprietate private a orasului”* din **Legea administratiei publice locale nr.215/2001, ale art.28, alin (3)** -*“ sumele incasate din concesiunea sau din inchirierea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale constituie venituri ale bugetelor locale”*, din **Legea 273/2006** , ale **Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare**, ale **Legii nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica si ale Legii nr.544/2001 ,privind liberul acces la informatiile de interes public cu modificari si completari ulterioare**, **propunem aprobarea tarifelor de inchiriere, concesiune achizitie/vanzare a imobilelor – terenuri și clădiri – aflate în cele 4(patru) zone**

comerciale, conform Anexei nr.1 la Hot. C.L. Onești, nr.87/30.11.2011, ale teritoriului administrativ al Municipiului Onești așa cum se regasesc în „TABEL GENERAL VALORI DE PIATA LA 15.02.2018” ca parte integrantă a lucrării STUDIU DE PIATA.

Dir. Urbanism

Arh.Sef D.R.Lixandru

COMPARTIMENT: CADASTRU SI REGISTRU AGRICOL

ING. C.N.OBRINTESCHI