

ROMANIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA MOVILA MIREȘII
CONSILIUL LOCAL

INITIATOR: PRIMAR

HOTĂRÂREA NR.
DIN 29.02.2024

privind aprobarea vânzării prin negociere directă a bunului imobil (terenului intravilan) în suprafață de 2.400 mp aflat în proprietatea privată a comunei Movila Miresii, amplasat în satul Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Tarla 15, Parcela 2, lot 1, NC 87329, comuna Movila Miresii, jud. Braila

Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de 29.02.2024;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de dl. primar și rapoarele întocmite de secretarul general al comunei și de compartimentul financiar-contabil-impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate;

- Avizele favorabile ale Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, servicii și control;

- Raportul de evaluare întocmit de dl. Economu Patriciu Cezar în data de 6.02.2024;

- prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 129, alin. (2), lit c, alin. (6), lit. b, art. 354 și art. 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

In baza prevederilor art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin.(1), lit. a, art. 197 și art. 198 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul local al comunei Movila Miresii

Adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă vânzarea prin procedura de negociere directă a bunului imobilul (teren intravilan) în suprafață de 2.400 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Tarla 15, Parcela 2, lot 1, comuna Movila Miresii, număr cadastral 87329, înscris în Cartea funciara cu nr. 87329 către numiții Creangă Marian și Creangă Gabriela-Iuliana, în calitate de proprietari ai clădirii existente pe terenul respectiv.

Art. 2 Se aproba Raportului de evaluare a bunului imobil prevăzut la art. 1, întocmit de către expertul evaluator ANEVAR Economu Patriciu Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă prețului de pornire al negocierii directe la suma 44.400 lei.

Art. 4 Comisia de negociere va fi constituita prin Dispozitia Primarului si va fi compusa din viceprimar in calitate de presedinte, 2 consilieri locali si 2 functionari publici iar secretariatul va fi asigura de secretarul general al comunei.

Art. 5 Numitii Creangă Marian și Creangă Gabriela-Iuliana în calitate de proprietari ai construcțiilor vor fi notificați prin grija secretarului general al comunei în termen de 15 zile asupra prezentei hotărâri în vederea exprimării opțiunii de cumpărare.

Art. 6 Se împuternicește dl. primar Panțuru Dumitru pentru a semna în numele Comunei Movila Miresii, județul Braila în formă autentică contractul de vanzare-cumparare.

Art. 7 Cheltuielile aferente întocmirii și autentificării contractului de vanzare-cumparare și pentru îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de cumparator.

Art. 8 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează primarul comunei prin compartimentele de specialitate.

Art. 9 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 10 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința publicului prin publicare în Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

Prezenta hotarare a fost adoptata in sedinta publica la data de 29.02.2024 cu un numar de voturi, din numarul total de 13 consilieri locali in functie.

Primar,
Panțuru Dumitru

*Avizat pentru legalitate,
Secretar general comuna,
Drăguș Viorel*

REFERAT DE APROBARE

Subsemnatul Panturu Dumitru, primar, prin prezenta propun vânzarea prin negociere directă a bunului imobil (teren intravilan) în suprafață de 2.400 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Tarla 15, Parcela 2, lot 1, comuna Movila Miresii, număr cadastral 87329, înscris în Cartea funciara cu nr. 87329 către proprietarii clădirii existente pe terenul respectiv.

Prin cererea înregistrată cu nr. 6788/10.10.2025, susnumiții Creangă Marian și Creangă Gabriela-Iuliana în calitate de proprietari a clădirii amplasate pe terenul în cauză și superficiari în baza contractului nr. 3970/23.09.2022 au solicitat cumpărarea terenului intravilan în suprafața de 2.400 mp aferent clădirii în cauză.

Terenul în suprafața de 2.400 mp aparține domeniului privat al comunei fiind, având categoria de folosință teren arabil, fiind detinut de solicitanți în baza contractului de suprafață mai sus menționat.

Pentru terenul respectiv nu a fost depusă nici o notificare în baza legilor fondului funciar sau alte reglementări privind retrocedarea imobilelor și nu sunt înregistrate litigii pe rolul instanțelor judecătorești având ca obiect terenul în cauză iar superficiarii nu figurează cu datorii către bugetul local.

Pretul stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Economu Patricu Cezar în 20.02.2025 s-a stabilit o valoare de piață de 44.400 lei.

Valoarea de inventar a terenului în cauză așa cum rezultă din documentele contabile este de 43.390 lei.

Raportul de evaluare a fost comandat și plătit de instituția noastră și este în valoarea de 1500 lei iar valoarea va fi recuperată de la cumpărător în momentul înscrierii la procedură.

Potrivit dispozițiilor art. 363 din Codul administrativ, care prevede că prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați și valoarea de inventar a imobilului.

Propun stabilirea pretului de pornire al negocierii directe la suma de 44.400 lei, pretul cel mai mare dintre valoarea de inventar și valoarea din raportul de evaluare. Cheltuielile legate de întocmirea la notariat a contractului de vânzare -cumpărare cad în sarcina cumpărătorilor.

De asemenea, propun să desemnați 2 consilieri pentru a face parte din comisia de negociere directă.

Având în vedere prevederile Regulamentului aprobat de Consiliul local și faptul că solicitanții sunt proprietarii clădirii, propun însușirea raportului de evaluare și vânzarea prin negociere directă a terenului aferent clădirii cu prețul de pornire mai sus menționat.

Primar,
Panturu Dumitru

R A P O R T

la proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării prin negociere directă a bunului imobil (teren intravilan) în suprafață de 2.400 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Tarla 15, Parcela 2, lot 1, comuna Movila Miresii, numar cadastral 87329, înscris în Cartea funciara cu nr. 87329 catre numitii Creangă Marian și Creangă Gabriela-Iuliana

Subsemnatul Drăguș Viorel, secretar comuna, ca urmare a proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării prin negociere directă a bunului imobil (terenului intravilan) în suprafață de 2.400 mp aflat în proprietatea privată a comunei Movila Miresii, județul Braila, prin prezentul va prezintă următoarele reglementări legale în vigoare în materie referitoare la competențele de aprobare privind domeniul privat al comunei:

1. Referitor la reglementarea legală privind bunurile din domeniul privat.

Conform art. 354 din Codul administrativ, privind bunurile proprietatea publică, *(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ - teritoriale au drept de proprietate privată.*

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, privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel (art. 355).

2. Referitor la reglementarea legală privind administrarea bunurilor din domeniul privat.

Competența de a hotărâ asupra modului de administrare a bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei partine domeniului privat aparține exclusiv Consiliului local care hotărâște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii (art. 129, alin.(2), lit c și alin.(6), lit. b din Codul administrativ). De asemenea, Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrare, să fie concesionate ori să fie închiriate (art. 362 din Codul administrativ).

3. Referitor la reglementarea legala privind vanzarea bunurilor din domeniul privat.

Conform art. 363 (1) din Codul administrativ, *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.*

(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.

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 (art. 364).

(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.

Valoarea de inventar a bunului care face obiectul vanzarii este de 43.390 lei, iar valoarea stabilita in raportul de evaluare este de 44.400 lei, astfel ca valoarea de vanzare trebuie sa fie valoarea cea mai mare.

4. Referitor la situatia juridica a terenului in cauza.

Terenul intravilan in suprafata de 2.400 mp din amplasat in satul Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Tarla 15, Parcela 2, lot 1, comuna Movila Miresii, numar cadastral 87329, înscris în Cartea funciara cu nr. 87329, apartine domeniului privat al comunei.

Terenul a fost atribuit prin licitatie publica numitor Creangă Marian și Creangă Gabriela-Iuliana în baza contractului de superfiicie nr. 3970/22.09.2022, iar prin autorizatia de construire nr. 14/27.10.2023 a fost realizata o cladire(birou) pe terenul respectiv, finalizata in anul 2024 asa cum rezulta din PVRTL nr. 4137/3.07.2024 care ulterior a fost inregistrata in cartea funciara.

Pentru terenul respectiv nu a fost depusă nici o notificare în baza legilor fondului funciar sau alte reglementari privind retrocedarea imobilelor, si nu sunt inregistrate litigii pe rolul instantelor judecatorești având ca obiect terenul în cauza, iar ssupra terenului nu sunt inregistrate sarcini sau alte litigii asa cum rezulta din extrasul de carte funciara.

Apreciem ca proprietarii cladirii existente au drept de preempțiune la cumpararea terenului aferent constructiilor.

Avand in vedere cele expuse mai sus, apreciem ca proiectul de hotarare privind privind aprobarea vânzării prin negociere directa a bunului imobil (terenului intravilan) in suprafată de 2.400 mp aflat in proprietatea privata a comunei Movila Miresii, judetul Braila indeplineste prevederile legale in vigoare.

Secretar general,
Drăguș Viorel

R A P O R T

Subsemnata Datcu Nela, contabil, in urma verificarii situatiei contabile si fiscale terenului intravilan in suprafata de 2.400 mp amplasat in Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, Tarla 15, Parcela 2, lot 1, comuna Movila Miresii, numar cadastral 87329 care apartine domeniului privat al UAT Comuna Movila Miresii, si aduc la cunostinta urmatoarele informatii referitoare la imobil si cumparatori:

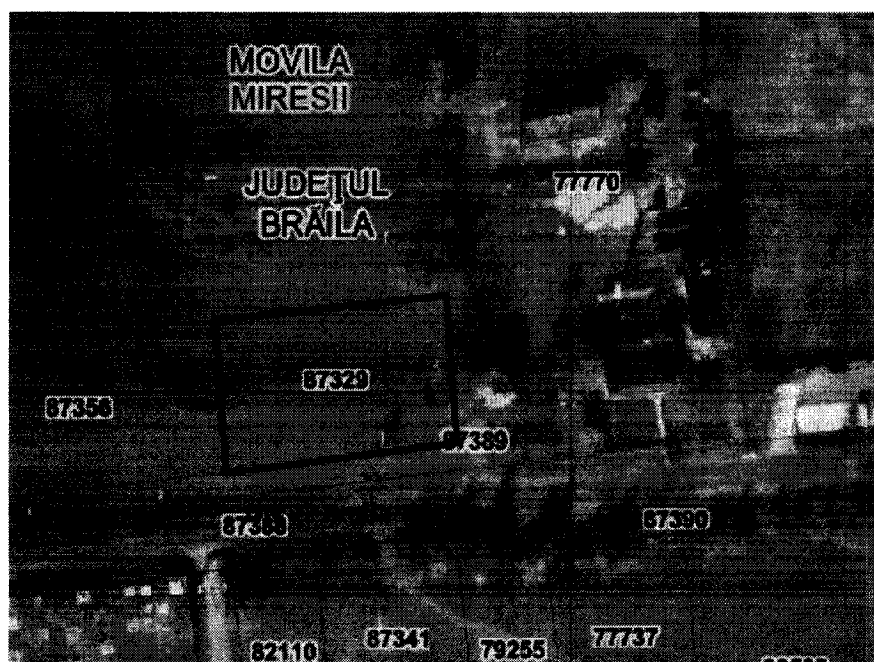
- Nr. rol: 1830;
- Titulari rol: Creanga Marian si Creanga Gabriela Iuliana;
- Tip imobil: teren intravilan cu suprafata de 2.400 mp categorie de folosinta arabil si curti constructii.
- Proprietar: Comuna Movila Miresii, domeniul privat;
- Numar de inventar: 8541;
- Valoarea de inventar: 43390 lei;
- Titulari superficie conform contract 3970/2022 : Creangă Marian și Creangă Gabriela-Iuliana;
- Cladiri in proprietatea superficialarilor aflate in evidenta fiscala: C1 –37 mp;
- Debite până la 31.12.2024 – nu este cazul.

Terenul este inscris in zona A, si rangul IV conform hotararii Consiliului local privind stabilirea impozitelor si taxelor locale pentru anul 2025.

Contabil,
Datcu Nela

RAPORT DE EVALUARE

Al imobilului teren intravilan din sat Movila Miresii,
Str. Orizont nr. 1198, Tarla 15, Parcela 2 Lot 1 , comuna
Movila Miresii, jud. Braila, (cu categorii de folosinta:
„arabil $S=2.171\text{mp}$ si curti-constructii $S=229\text{mp}$ ”), in
suprafata totala $St = 2.400\text{ mp}$, numar cadastral 87329,
proprietatea UAT Movila Miresii
– domeniul privat-

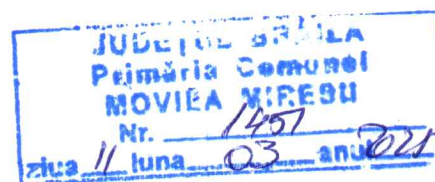


Teren : $S = 2.400\text{ mp}$
Data evaluarii: 20.02.2025

Solicitant: UAT Movila Miresii
Destinatar: UAT Movila Miresii

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: UAT Movila Miresii, judetul Braila



Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN situat în sat Movila Miresii, str. Orizont nr. 1198, T.15, P.2, Lot 1, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 87329 -comuna Movila Miresii, in suprafata totala S=2.400 mp (teren arabil S=2.171mp si teren curti constructii S=229mp), proprietatea UAT Movila Miresii – domeniul privat.

Stimate Domnule Primar ,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatea imobiliară studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Februarie 2025

Expert Evaluator
Membru Titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Economist Pătrîșcu Cezar
Lg. 17651 / 2025





PRIMAR

Nr. 1028 / 19.02.2025

CATRE : SC ECPA TEHNIC EXPERT SRL

In atentia d-lui evaluator Economu Cezar

În vederea demarării procedurii de vânzare prin negociere directă a unui teren intravilan aflat în domeniul privat al comunei, prin prezenta vă rugăm să întocmiți un raport de evaluare pentru următorul imobil :

- Teren intravilan în suprafața de 2.400 mp amplasat în T 15, P 2, LOT 1, CF 87329.

Transmitem anexat extrasul de carte funciara, precum și documentele care atestă dreptul de proprietate asupra construcțiilor existente.

Va multumim,

Primar,
Dumitru Panțuru



Secretar general comuna,
Drăguș Viorel



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87329 Movila Miresii

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Movila Miresii, Str ORIZONT, Nr. 1198, Jud. Braila, Tarla 15, Parcela 2, Lot 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	87329	2.400	Teren imprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 73917;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	87329-C1	Loc. Movila Miresii, Str ORIZONT, Nr. 1198, Jud. Braila, Tarla 15, Parcela 2, Lot 1	Nr. niveluri:1; An construire:2024; S. construita la sol:36.9 mp; S. construita desfasurata:36.9 mp; birou

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32408 / 02/05/2022		
Act Notarial nr. 1627, din 29/04/2022 emis de Lutea Aurel;		
B1	Se înființează cartea funciara 87329 a imobilului cu numărul cadastral 87329 / UAT Movila Miresii, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 77059 înscris în cartea funciara 77059;	A1
Act Administrativ nr. 32, din 30/09/2008 emis de CONSILIUL LOCAL MOVILA MIREȘII;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MOVILA MIREȘII DOMENIU PRIVAT , CIF:9999999999999 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 77059/Movila Miresii, înscrisa prin încheierea nr. 60205 din 10/09/2020; (provenita din conversia CF 2473)</i>	A1
65272 / 08/07/2024		
Act Administrativ nr. 4140, din 03/07/2024 emis de Primaria Movila Miresii; Act Administrativ nr. 4139, din 03/07/2024 emis de Primaria Movila Miresii;		
B5	se notează actualizarea informațiilor tehnice/ subparcelare imobil	A1, A1.1
B6	se înscrie construcția C1	A1, A1.1
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) CREANGĂ MARIAN 2) CREANGA GABRIELA-IULIANA , soți	A1.1

C. Partea III. SARCINI

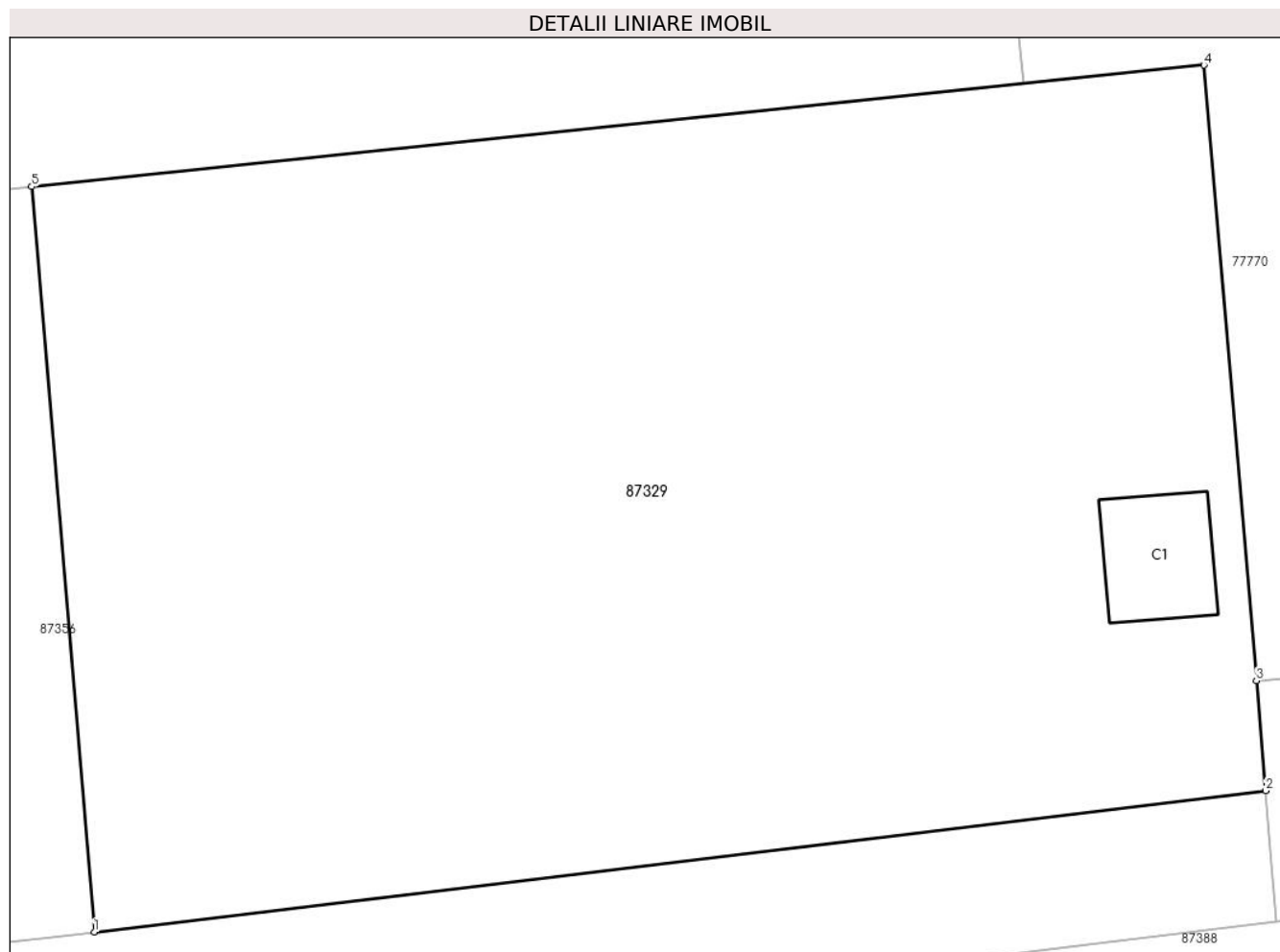
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
91886 / 23/09/2022		
Act Notarial nr. 3970, din 22/09/2022 emis de VLĂȘCEANU-CRISTEA CARMEN-IONELA;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE- pe o perioada de 49 de ani începând cu data de 22.09.2022 1) CREANGĂ MARIAN	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
87329	2.400	imobil inscris in CF sporadic 73917;

* 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	arabil	DA	2.171	15	2Lot1	-	
2	curti constructii	DA	229	15	2Lot1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	87329-C1	construcții industriale și edilitare	36,9	Cu acte	An construire:2024; S. construita la sol:36.9 mp; S. construita desfasurata:36.9 mp; birou

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	705.143,021 416.033,243	2	705.204,554 416.040,668	61.979
2	705.204,554 416.040,668	3	705.204,063 416.046,439	5.792
3	705.204,063 416.046,439	4	705.201,316 416.078,768	32.445
4	705.201,316 416.078,768	5	705.139,735 416.072,391	61.91
5	705.139,735 416.072,391	1	705.143,021 416.033,243	39.286

** 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,

19/02/2025, 10:02