

ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RUȘEȚU

HOTĂRÂRE

pentru

aprobarea studiului de oportunitate elaborat în vederea închirierii unui spațiu locativ în suprafață de 35,99 m.p. și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușețu, situat în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușețu, în scopul funcționării unei fitofarmacii

Consiliul local al comunei Rușețu;

Având în vedere:

- referatul Primarului comunei Rușețu de aprobare a proiectului de hotărâre, înregistrat la nr.7712/24.12.2025;
 - raportul de specialitate al Compartimentului financiar contabil, impozite și taxe locale din aparatul de specialitate al Primarului comunei Rușețu, înregistrat la nr.7713/24.12.2025;
 - solicitarea unui agent economic înregistrată sub nr.7573/19.12.2025;
 - rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;
 - raportul de evaluare întocmit de către evaluator Marian Irina, membru ANEVAR nr.13902, prin care se stabilește pretul minim pentru închiriere, înregistrat cu nr.8116/22.12.2021;
 - comunicatele Institutului Național de Statistică privind rata inflației pe anii 2023 și 2024;
- Hotărârea Consiliului local al comunei Rușețu nr.29/21.07.2022 privind aprobarea dezmembrării unui imobil-teren, având numărul cadastral 30762, proprietatea publică a comunei Rușețu, județul Buzău;
- prevederile art.87 alin.(1), (3) și (5) și art.333 alin.(5), din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art. 129 alin.(2) lit.(c), art.139 alin.(3) lit.g) și 196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, adoptă următoarea:

H O T Ă R Ă R E:

Art.1 Se aprobă Studiul de oportunitate, cuprins în anexa nr.1, elaborat în vederea închirierii unui spațiu locativ în suprafață de **35,99 m.p.** și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușețu, situat în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușețu, în scopul funcționării unei farmacii veterinare.

Art.2 Datele de identificare ale imobilului sunt cuprinse în anexa nr.2 și 3.

Art.3 Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator Marian Irina, pentru imobilul descris la art.1 și se actualizează chiria lunară cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică pentru anii 2023 - 2025.

Art.4 (1) Nivelul minim al chiriei de la care porneste licitația publică este de 12 lei/m.p./lună.
(2) Chiria se va indexa anual cu rata inflației, chiria rezultată în urma indexării devenind bază de calcul.

Art.5 Durata închirierii este de 10 ani și poate fi prelungută cu acordul expres al Consiliului local cu pe perioadă de cel mult 5 ani.

Art.6 Imobilul nu este revendicat în temeiul legilor de restituirea a proprietății și nu este în litigiu.

Art.7 Primarul comunei Rușețu va elabora documentația de atribuire în vederea organizării licitației de atribuire.

Art.8 Anexele nr.1 - 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9 Secretarul general comunei va transmite prezenta hotărâre autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate și o va aduce la cunoștință publică prin publicare pe site-ul comunei Rușețu.

X

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul local al comunei Rușețu în ședința extraordinară, convocată de îndată, din 29 ianuarie 2026, cu respectarea prevederilor art.139 din din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 13 voturi pentru, 0 abțineri și 0 voturi împotriva, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție și 13 consilieri locali prezenți la ședință.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
Dumitru Vodarici**

**CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
Gabriel Dinu**

**Rușețu, 29 ianuarie 2026
Nr.2**

STUDIUL DE OPORTUNITATE

elaborat în vederea închirierii unui spațiu locativ în suprafață de 35,99 m.p. și a terenului pe care se află acesta, proprietate publică a comunei Rușetu, situat în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușetu, în scopul funcționării unei fitofarmacii

Prezentul studiu de oportunitate este elaborat la propunerea unui agent economic și este justificat de necesitatea obținerii de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Rușetu, de punere în valoare a potențialului local precum și de posibilitatea creării unor noi investiții și de creare a unor locuri de muncă.

Având în vedere aceste considerente, Primăria comunei Rușetu a întocmit prezentul studiu de oportunitate :

Studiul de oportunitate este întocmit în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și cuprinde următoarele elemente:

g) Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi închiriat:

Spațiu locativ (2 încăperi) situate în clădirea fostului sediu al Consiliului local al comunei Rușetu are următoarele date de identificare :

Suprafața : 35,99 m.p.;

Amplasament: intravilanul satului Rușetu, conform anexei nr. 2.

Adresă: str. 1 Decembrie 1918, nr.12, sat Rușetu, comuna Rușetu, jud. Buzău

Număr cadastral 32173, Cv.27, parcela 1794, jud. Buzău – LOT 1

Terenul face parte din domeniul public al comunei Rușetu, lotul nr.2 fiind dezmembrat dintr-un teren în suprafață totală de 1283 m.p. Terenul este înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Rușetu, nr.crt.120.

b) Motivele de ordin economic, financiar, social, și de mediu mediu, care justifică realizarea închirierii:

- prin închirierea terenului vor crește veniturile bugetare ale comunei Rușetu și vor fi create condiții în vederea desfășurării activității economice de către câștigătorului licitație publice;

- având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului local al comunei Rușetu nr. 63/23.12.2024, privind stabilirea unor impozite și taxe aplicabile în anul fiscal 2025, chiriașul are obligația să plătească taxa pe imobilul respectiv situat în intravilanul comunei, conform prevederilor codul fiscal, în sumă de **752 lei pentru clădiri și 10 lei pentru teren.**

- terenul nu este revendicat în baza legilor fondului funciar, retrocedarea totală sau parțială a acestuia având ca efect încetarea de drept a contractului de închiriere sau modificarea suprafeței închiriate, după caz, fără ca proprietarul să poată fi obligat la plata unor daune- interese;

- toate obligațiile de protejare a mediului, de protecție a muncii, a normelor de prevenire și stingere a incendiilor, privitoare la suprafața de teren ce urmează a fi închiriată precum și cele privitoare la construcțiile ce vor fi edificate pe acest teren, și cu privire la activitatea economică pe care chiriașul o va desfășura pe terenul închiriat, sunt în sarcina acestuia.

c) Nivelul minim al redevenței:

Chiria minimă a fost stabilită în baza Raportului de evaluare întocmit de către evaluator Marian Irina, membru ANEVAR 13902, înregistrat cu nr. 973/22.02.2023 și este în valoare de 562, 2 lei/an pentru clădire și de 57 lei/an, pentru teren.(valoarea minimă)

Totuși, având în vedere zona centrală în care se află imobilul, precum și de valoarea chiriilor stabilite pentru alte imobile similare, propunem ca valoarea chiriei pentru spațiul localiv și terenul aferent, de la care pornește licitația să fie de 12 lei/m.p./lună.

În aceste condiții, valoarea anuală a chiriei este de 5184 lei și s-a stabilit astfel:

$$35,99,32 \text{ m.p.} \times 12 \text{ lei m.p./lună} = 432 \text{ lei/lună} \times 12 \text{ luni} = 5184 \text{ lei/an}$$

În acest fel valoarea imobilului se recuperează în tegral într-un termen mai mic de 25 de ani

În urma atribuirii contractului de închiriere, la bugetul local al comunei Rușețu, din plata chiriei și a taxei pe teren, urmează a se încasa cel puțin suma de : **5946 lei/an.**

La aceste avantaje economice se adaugă și eventualele taxe pe reclamă, impozite pe salarii.

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere:

În conformitate cu prevederile art.333 alin.(5) din ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019, Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrative-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

e) Durata estimată a închirierii:

Durata propusă pentru închirierii este de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire a acestui termen cu cel mult 5 ani, la solicitarea scrisă a chiriașului și cu aprobarea expresă a Consiliului Local.

Termenul contractului curge de la data semnării sale.

f) Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere:

- luna martie 2026 – elaborarea documentației de atribuire și prezentarea acestora spre dezbateră și aprobare Consiliului local;

- lunile aprilie - mai 2026 – publicarea anunțurilor și desfășurarea licitației.

g) Avize obligatorii

Nu este cazul

X

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
Dumitru Vodarici**

**CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
Gabriel Dinu**