

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
CRISTURU SECUIESC

HOTĂRÂREA NR. 66/2018

privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață de 12 mp.,
aflat în proprietatea orașului Cristuru Secuiesc

Consiliul Local al orașului Cristuru Secuiesc întrunit la ședință ordinară publică la data de 10 mai 2018;

Văzând proiectul de hotărâre al primarului din 5 mai 2018, referatul Biroului de administrare a patrimoniului din cadrul Primăriei orașului Cristuru Secuiesc, precum și raportul comisiilor de specialitate nr. 1 pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului și nr. 2 pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile domeniul public și regimul juridic a acestora, Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, a HG nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale;

Pe baza prevederilor art. 36 alin. 2 lit. "c", 44 și 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicat în temeiul Legii nr. 286/2006;

Hotărăște:

Art.1. Aprobă concesiunea directă pe o perioadă de 5 de ani către S.C. SZILVESZTER COMPROD S.R.L., cu sediul în Primăriei orașului Cristuru Secuiesc, str. Budai Nagy Antal nr. 87, a terenului intravilan situat în str. Harghitei, teren aferent spațiului comercial aflat în parterul blocului B12 din cart. Kossuth Lajos, cu suprafața de 12 mp.

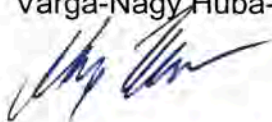
Art.2. Aprobă Studiul de oportunitate a concesiunii, cuprins în anexa nr. 1 și Caietul de sarcini al concesiunii, cuprins în anexa nr. 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul orașului, Compartimentul de administrare a patrimoniului și compartimentul de contabilitate, impozite și taxe locale din cadrul Primăriei orașului Cristuru Secuiesc.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică Compartimentului de administrare a patrimoniului și compartimentului de contabilitate, impozite și taxe locale din cadrul Primăriei orașului Cristuru Secuiesc.

Cristuru Secuiesc, la 10 mai 2018.

Președintele ședinței,
Varga-Nagy Huba-László



Contrasemnat pentru legalitate,
Secretar,
Vári Ferencz



STUDIU DE OPORTUNITATE

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

Prezentul studiu de oportunitate privește concesionarea terenului situat în orașul Cristuru Secuiesc, cart. Kossuth Lajos.

Terenul studiat are o suprafață de 12 mp

CAPITOLUL II. SEDIUL JURIDIC

La baza prezentului studiu și a concesionării se află prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, art. 15 lit. „e” din Legea nr. 50/1991 republicat cu modificările și completările ulterioare care permite concesionarea directă fără organizarea de licitație și art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicat cu modificările și completările ulterioare

CAPITOLUL III. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul studiat constituie la data prezentei proprietatea publică al orașului Cristuru Secuiesc, fiind situat în cart. Kossuth Lajos.

CAPITOLUL IV. EVALUAREA TERENULUI

Pentru stabilirea redevenței de pornire pentru concesiunea terenului, este necesar stabilirea valorii suprafeței care urmează să fie concesionată, pe baza următoarelor criterii:

1.	categoria localității	oraș	0,4
2.	amplasarea terenului	teren în zona centrala a localității	1,0
3.	funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității	localități cu funcție economică limitată în industrie și prestări servicii	0,8
4.	poziția terenului față de accesul la rețele de transport	transport rutier	0,2
5.	echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul	-rețele de apă-canal -rețele de energie electrică -rețele de gaze naturale -rețele de telefonie -rețele de energie termică	0,5 0,5 0,5 0,5 0,5

6.	caracteristicile geotehnice ale terenului	-teren normal	1,0
7.	restricțiile de folosire a terenului conform planului urbanistic general și regulamentelor aferente	funcțiune compatibilă cu planul urbanistic	0,5

TOTAL PUNCTE:

6,4

La calcularea valorii de circulație a terenului se va lua ca bază suma de 50,00 lei pe mp, ținând cont de valorile pe piața locală imobiliară a terenurilor.

Potrivit celor de mai sus, valoarea terenului se poate calcula conform relației:

$$V_t = V_b \times (1+N)$$

în care:

- V_t = valoarea terenului

- V_b = valoarea de bază a terenului determinată ca limită minimă

- $(1+N)$ reprezintă coeficientul de corecție a valorii de bază a terenului în care N reflectă suma notelor acordate pe bază de criterii, iar nivelul său poate fi mai mic sau cel mult egal cu 9.

Conform relației de mai sus avem:

$$V_t = 50,00 \times 7,40 = 370$$

de unde găsim că valoarea de circulație pe baza criteriilor de calcul 370 lei pe mp.

$$V_t = 370 \text{ lei/mp}$$

Aceasta valoare se va multiplica cu suprafata aferenta parcelei pentru a se determina valoarea terenului

$$V_t = 370 \text{ lei/mp} \times 12 \text{ mp} = 4400,00 \text{ lei}$$

Valoarea intregului teren este : 4400,00 lei

$$V_t = 4400 \text{ lei}$$

CAPITOLUL V. MOTIVAȚIA DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, DE MEDIU PENTRU ACORDAREA CONCESIUNII

Concesionarea terenului ar reprezenta mai multe motive de ordin economico-financiar, privind faptul că pe acest teren se va executa extinderea apartamentului existent în care s-ar putea desfășura activități de birou, s-ar crea noi locuri de muncă pentru locuitorii orașului.

În urma utilizării terenului de către concesionar vor provenii unele venituri, care se vor obține cu titlu de redevență.

CAPITOLUL VI. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI DE CĂTRE CONCESIONAR

Terenul în cauză poate fi utilizat pentru acitivități comerciale.

CAPITOLUL VII. DURATA CONCESIUNII

Luînd în considerare specificul construcției propunem concesionarea terenului pentru o perioadă de 5 ani.

CAPITOLUL VIII. STABILIREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI

Potrivit art.14 din Legea nr.50/1991 republicată, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile de piață.

Propunem recuperarea prețului de vânzare a terenului în 25 de ani.

Nivelul minim al redevenței, ținând cont de premisa că în perioada de 25 de ani a concesiunii trebuie obținute contravaloarea terenului concesionat, propunem a fi stabilit la suma de 178 lei pe an.

De la această sumă se poate pornii licitația pentru o eventuală concesionare în vederea punerii în producție a terenului, în condițiile actuale, enumerate mai sus.

CAPITOLUL IX. MODALITATEA DE LICITARE

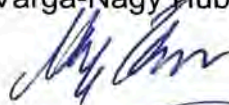
În baza art. 36, alin. (2), lit "c", alin 5 lit. "a", art. 45 alin.(3) și art. 115 alin (1) lit. "b" coroborate cu prevederile art. 123 alin.(1) din Legea 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, ale art 15 lit. e din Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind concesionarea directă a suprafețelor de teren, în situația extinderii construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia .

CAPITOLUL X BAZELE ELABORARII STUDIULUI

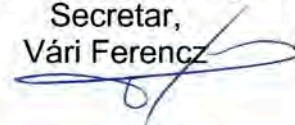
La elaborarea prezentului studiu au stat datele și situația din ziua de 5 mai 2018.

Cristuru Secuiesc, la 10 mai 2018.

Președintele ședinței,
Varga-Nagy Huba-László



Contrasemnat pentru legalitate:
Secretar,
Vári Ferencz



CAIET DE SARCINI

privind concesionarea terenului proprietate privată a orașului Cristuru Secuiesc, situat în cart. Kossuth Lajos, județul Harghita

Cap. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Terenul care urmeaza a fi concesionat se afla situat în intravilanul orașului Cristuru Secuiesc, cart. Kossuth Lajos, teren aferent blocului de locuit B12, în suprafata de 12 mp.

Cap. II. MOTIVATIA CONCESIONARII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar si social care impun concesionarea unor bunuri - terenuri, sunt urmatoarele:

- prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică si regimul juridic al acestuia;
- prevederile art. 15 lit. „e” din Legea nr. 50/1991 republicat cu modificările si completările ulterioare care permite concesionarea directă fără organizarea de licitatie;
- prevederile art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publică locală, republicat cu modificările si completările ulterioare;
- administrarea eficienta a domeniului public si privat al orasului Cristuru Secuiesc pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Cap. III. DURATA CONCESIUNII

Terenul situat în Cristuru Secuiesc, cart. Kossuth Lajos, se concesioneaza pe durata de 5 ani.

Cap. IV. INCETAREA CONCESIUNII

4.1.Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în urmatoarele situatii:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune
- b) pentru cazurile de interes public national sau local, prin denuntarea unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile în sarcina concedentului. Daca părțile nu se înțeleg asupra cuantumului despagubirii, urmează să se adreseze instanțelor judecătorești;
- c) în cazul nerespectarii obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcină concesionarului;
- d) în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin rezilierea unilaterala de catre concesionar, cu plata de despagubiri în sarcina concedentului;
- e) la disparitia, dintr-o cauza de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei

despăgubiri; concesionarul are obligația de a notifica de îndată concedentul despre dispariția bunului, ori despre imposibilitatea de realizare a activității sau serviciului public, declarând renunțarea la concesiune;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingerea cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

4.2. În cazul încetării concesiunii pentru una din cauzele prevăzute la pct. 4.1. bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri retur;
- b) bunuri proprii.

Cap. V. ELEMENTE DE PREȚ

5.1. Prețul de pornire la atribuirea contractului de concesiune directă este de **178 lei/an**, preț stabilit conform valorii pe piață a terenului.

Fișa de evaluare a terenului se va actualiza cu indicele de inflație înaintea desfășurării ședinței de negociere.

5.2. Plata concesiunii se va face semestrial, până la data de 31 martie și 30 septembrie a anului curent prin ordin de plată sau numerar la caseria primăriei.

5.3. Redevența anuală va fi indexată în funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică, prin Buletinul Statistic de Prețuri

5.4. Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plată a redevenței anuale ce depășesc 6 luni să se proceda la retragerea concesiunii, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

5.5. Garanția depusă de ofertantul câștigător, respectiv 50 % din valoarea totală stabilită la preț, se reține de concedent, până în momentul încheierii contractului de concesiune urmând ca după această dată garanția să constituie redevența datorată de către concesionar pentru primul an de concesiune.

Cap. VI. REGIMUL BUNURILOR

6.1. Terenul care constituie proprietatea concedentului va fi administrat și exploatat de concesionar în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, aceasta rămânând proprietatea concedentului și urmând a fi restituit de concesionar la expirarea/încetarea contractului de concesiune; aceasta constituie bunuri de retur și revin de drept concedentului, gratuit și liber de orice sarcini; în această categorie intră și bunurile ce au rezultat din investițiile prevăzute în contractul de concesionare, precum și bunurile rezultate din investiții și modernizări efectuate de concesionar fără aprobarea concedentului.

Asupra bunurilor rezultate din investiții sau modernizări efectuate de concesionar pe cheltuiala sa, dar cu aprobarea concedentului, acesta din urmă are drept de preemțiune la cumpărare, prețul pe care trebuie să-l plătească fiind egal cu valoarea contabilă actualizată conform procedurilor legale;

6.2. Bunurile proprii, care aparțin concesionarului (cu excepția celor realizate din investiții și modernizări efectuate fără aprobarea concedentului) rămân în proprietatea concesionarului, acesta putând dispune de ele oricum dorește.

Cap. VII. CONDIȚII DE MEDIU

7.1. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Cap. VIII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

8.1. Concedentul are următoarele obligații:

a.- Să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare-primire.

b.- Concedentul are obligația de a nu tulbura pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

c.- Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărei împrejurări de natură a afecta drepturile concesionarului în măsura în care aceste situații depind în tot sau în parte de voința sa.

8.2. Concesionarul are următoarele obligații:

a.- să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a obiectului concesiunii pe cheltuiala sa și să despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa;

b.- să plătească redevența la valoarea, în termenul și modul stabilit prin contractul de concesiune.

c.- să plătească pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate statului și Administrației Publice Locale;

d - pe toată perioada de derulare a contractului, concesionarul nu va putea subconcesiona, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii;

e - concesionarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor;

f.- la expirarea termenului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcini, bunul concesionat;

g.- în termen de 30 zile de la încheierea contractului de concesionare, concesionarul are obligația de a înscrie concesiunea, pe cheltuiala sa, în documentele de publicitate imobiliară (carte funciară);

h.- să constituie în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă parte (10 % din valoarea totală a concesiunii) din suma obligației de plată de către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de activitate;

Garantia va fi depusa în contul concedentului nr. RO07TREZ35221A300530XXXX deschis la Trezoreria mun. Odorheiu Secuiesc. Din aceasta suma concedentul poate preleva penalitățile și sumele datorate de concesionar;

i.- garanția se va restitui după achitarea integrală a prețului concesiunii;

j.- achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local.

Cap. IX. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

9.1. În cazul nerespectării de către una dintre părți a prevederilor contractului de concesiune, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor contractului de concesiune sau corespunzător legislației specifice în domeniu, despăgubirile sunt cumulative și nu exclusive.

Situațiile de forță majoră exonerează de răspundere partea care le invocă și dovedește în condițiile legii; apariția cazurilor de forță majoră trebuie comunicată în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră, în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere; în cazurile de forță majoră invocate și dovedite ca atare, părțile vor conveni la decalarea obligațiilor cu perioada afectată de forță majoră.

Cap. X. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

10.1. Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de concesiune și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă, vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

Cap. XI. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

11.2. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul.

11.3. Concesionarea directă este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și de stat,

Cristuru Secuiesc, la 10 mai 2018.

Președintele ședinței,
Varga-Nagy Huba-László



Contrasemnat pentru legalitate:

Secretar,
Vári Ferencz