

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
CRISTURU SECUIESC

HOTĂRÂREA NR. 60/2016

privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață de 50 mp.,
aflat în proprietatea orașului Cristuru Secuiesc

Consiliul Local al orașului Cristuru Secuiesc întrunit la ședință ordinară publică la data de 14 aprilie 2016;

Văzând proiectul de hotărâre al primarului din 5 aprilie 2016, 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;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, art. 15 lit. „e” din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, 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, republicată în temeiul Legii nr. 286/2006;

Hotărăște:

Art.1. Aprobă concesiunea directă pe o perioadă de 20 de ani către Czézár Éva, cu domiciliul în orașul Cristuru Secuiesc, str. _____, a terenului intravilan situat în car. _____ înregistrat în CF nr. 562 Cristuru Secuiesc, sub nr. top. 5624/1/2 și 5625/1/2, cu suprafața de 50 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 14 aprilie 2016.



Președintele ședinței,
Szombatfalvi József

Contrasemnat pentru legalitate:

Secretar,
Vári Ferencz

STUDIU DE OPORTUNITATE

CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

Prezentul studiu de oportunitate privește concesionarea directă a terenului situat în orașul Cristuru Secuiesc, cart.

Terenul studiat are o suprafață de 50 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.

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 centrală 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 telefonice -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 20,00 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:

$$V_t = 20,00 \times 7,4 = 148,00 \text{ lei/mp}$$

de unde găsim că valoarea de circulație pe baza criteriilor de calcul 148,00 lei pe mp.

$$V_t = 148 \text{ lei/mp}$$

Această valoare se va multiplica cu suprafața aferentă parcelei pentru a se determina valoarea terenului

$$V_t = 148,00 \text{ lei/mp} \times 50,00 \text{ mp} = 7400,00 \text{ lei}$$

$$V_t = 7.400 \text{ lei}$$

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 o terasă deschisă cu intrare separat dinspre trotuar.

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 activități comerciale.

CAPITOLUL VII. DURATA CONCESIUNII

Luând în considerare specificul construcției propunem concesionarea terenului pentru o perioadă de 20 de 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 **296 lei pe an, 148 lei/semestru**.

De la această sumă se poate porni 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 4 aprilie 2016.

Cristuru Secuiesc, la 14 aprilie 2016.

Președintele ședinței,
Szombatfalvi József



Contrasemnat pentru legalitate:
Secretar,
Vári Ferencz

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea terenului proprietatea publică a orașului Cristuru
Secuiesc, situat în cart. , județul Harghita

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Terenul care urmează a fi concesionat se află situat în intravilanul orașului Cristuru Secuiesc, cart. , înscris în CF nr. 562 Cristuru Secuiesc, sub nr. top. 5624/1/2; 5625/1/2 în suprafața de 50 mp.

Cap. II. MOTIVATIA CONCESIONARII

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

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

Cap. III. DURATA CONCESIUNII

Terenul situat în Cristuru Secuiesc, cart. Kossuth Lajos se concesionează pe durata de 20 ani.

Cap. IV. INCETAREA CONCESIUNII

4.1. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune
- b) pentru cazurile de interes public național sau local, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului. Dacă părțile nu se înțeleg asupra cuantumului despăgubirii, urmează să se adreseze instanțelor judecătorești
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) 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; concesionarul are obligația de a notifica de îndată concedentului

despre disparitia bunului ori despre imposibilitatea de realizare a activitatii sau serviciului public declarând renuntarea la concesiune.

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingerea cauzelor si conditiilor reglementate de lege

4.2. În cazul încetării concesiunii pentru una din cauzele prevazute 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 PRET

5.1. Pretul de pornire la atribuirea contractului de concesiune directă este de **296 lei/an**, pret stabilit conform valoarea pe piata a terenului.

Fisa de evaluare a terenului se va actualiza cu indicii de inflatie înaintea desfășurării sedintei de negociere.

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

5.3. Redeventa anuala va fi indexata functie de indicele de inflatie comunicat de Comisia Nationala de Statistica prin Buletinul Statistic de Preturi

5.4. Întârzierile la plata redeventei se vor sanctiona cu penalitati de întârziere la suma datorata, urmând ca pentru întârzierile la plata a redeventei anuale ce depasesc 6 luni sa se procedeze la retragerea concesiunii fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres).

5.5. Garantia depusa de ofertantul câstigător, respectiv 50 % din valoarea totala stabilita la pret, se retine de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune urmând ca dupa aceasta data garantia sa constituie redeventa datorata de către concesionar pentru primul an de concesiune.

Cap. VI. REGIMUL BUNURILOR

6.1.Terenul care constituie proprietatea concedentului va fi administrat si exploatat de concesionar in conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acestea ramânând proprietatea concedentului si urmând a fi restituit de concesionar la expirarea/incetarea contractului de concesiune; acestea constituie bunuri de retur si revin de drept concedentului, gratuit si libere de orice sarcini; in aceasta categorie intra si bunurile ce au rezultat din investitiile prevazute în contractul de concesionare precum si bunurile rezultate din investitii si modernizari efectuate de concesionar fara aprobarea concedentului.

Asupra bunurilor rezultate din investitii sau modernizari efectuate de concesionar pe cheltuiala sa dar cu aprobarea concedentului, acesta din urma are drept de preemtiune la cumparare, pretul pe care trebuie sa-l plateasca fiind egal cu valoarea contabila actualizata conform procedurilor legale;

6.2.Bunurile proprii, care apartin concesionarului (cu exceptia celor realizate din investitii si modernizari efectuate fara aprobarea concedentului) rămân in proprietatea concesionarului, acesta putând dispune de ele oricum doreste.

Cap.VII. CONDITII DE MEDIU

7.1.Concesionarul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului

CAP. VIII. OBLIGATIILE PARTILOR

8.1. Concedentul are urmatoarele obligatii:

a. Sa predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare/primire.

b. Concedentul are obligatia de a nu tulbura pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

c. Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricarei împrejurari de natura a afecta drepturile concesionarului în masura în care aceste situatii depind în tot sau în parte de vointa sa.

8.2. Concesionarul are urmatoarele obligatii:

a. sa asigure exploatarea eficace în regim de continuitate si permanenta a obiectului concesiunii pe cheltuiala sa si sa despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa;

b. sa plateasca redeventa la valoarea, în termenul si modul stabilite prin contractul de concesiune.

c. sa plateasca pe toata durata concesiunii impozitele si taxele datorate statului si Administratiei Publice Locale.

d. pe toata 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 priveste respectarea legislatiei în vigoare cu privire la , P.S.I. ,protectia mediului si persoanelor.

f. la expirarea termenului de concesiune, concesionarul este obligat sa restituie în deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul concesionat.

g. în termen de 30 zile de la încheierea contractului de concesionare, concesionarul are obligatia de a înscrie concesiunea, pe cheltuiala sa , în documentele de publicitate imobiliara (carte funciara).

h. sa constituie în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentând o cota parte (10 % din valoarea totala a concesiunii) din suma obligatiei de plata de catre concedent, stabilita de acesta si datorata pentru primul an de activitate.

Garantia va fi depusa în contul concedentului nr. RO07TREZ35221300205XXXXX deschis la Trezoreria mun. Odorheiu Secuiesc. Din aceasta suma concedentul poate preleva penalitatile si sumele datorate de concesionar.

i. garantia se va restitui dupa achitarea integrala a pretului concesiunii.

j. achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul local.

Cap.IX. RASPUNDEREA PARTILOR

9.1. În cazul nerespectarii de catre una dintre parti a prevederilor contractului de concesiune, partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri corespunzatoare prevederilor contractului de concesiune sau corespunzator legislatiei specifice în domeniu despagubirile sint cumulative si nu exclusive.

Situatiile de forta majora exonereaza de raspundere partea care le invoca si dovedeste în conditiile legii; aparitia cazurilor de forta majora trebuie comunicata în termen de 5 zile de la aparitie, comunicarea urmînd a fi insotita de documentele care atesta cazul de forta majora; în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi exonerata de raspundere; în cazurile de forta majora invocate si dovedite ca atare, partile vor conveni la decalarea obligatiilor cu perioada afectata de forta majora.

Cap. X SOLUTIONAREA LITIGIILOR

10.1. Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derularii contractului de concesiune si care nu se pot solutiona pe cale amiabila vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente.

Cap. XI. DISPOZITII FINALE

11.1. Drepturile si îndatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune.

11.2. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii continuitate a activitatii în scopul careia a fost concesiionat terenul.

11.3 Concesionarea directă este conditionata de achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul local si de stat.

Cristuru Secuiesc, la 14 aprilie 2016.

Preşedintele şedinţei,
Szombatfalvi József



Contrasemnat pentru legalitate:

Secretar,
Vári Ferencz