ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI
CRISTURU SECUIESC

HOTĂRÂREA NR. 81/2016

privind aprobarea concesionării directe a terenului în suprafață de 1306 mp., aflat în proprietatea oraşului Cristuru Secuiesc

Consiliul Local al oraşului Cristuru Secuiesc întrunit la şedință ordinară publică la data de 7 iulie 2016;

Văzând proiectul de hotărâre al primarului din 28 iunie 2016, referatul Biroului de administrare a patrimoniului din cadrul Primăriei oraşului Cristuru Secuiesc, precum şi raportul comisiilor de specialitate nr. 1 pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public şi privat al oraşului;

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 şi a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale;

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

Hotărăşte:

Art.1. Aprobă concesionarea directă pe o perioadă de 25 de ani a terenului intravilan situat sub adresa str. nr. înrergistrat în CF nr. 50520 Cristuru Secuiesc, sub nr. top. 538/1/2/1, cu suprafața de 1306 mp, către proprietarul construcțiilor, d-l Gál Árpád Ignác, cu domiciliul în oraşul Cristuru Secuiesc, str. nr. , Bl. . ap.

Art.2. Aprobă Studiul de oportunitate a concesiunii, cuprins în anexa nr. 1 şi 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 oraşului, Compartimentul de administrare a patrimoniului şi compartimentul de contabilitate, impozite şi taxe locale din cadrul Primăriei oraşului Cristuru Secuiesc.

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

Cristuru Secuiesc, la 7 iulie 2016.

Preşedintele şedinței,
Gálfalvi Gheorghe Alexandru

Contrasemnat pentru legalitate:
Secretar,
Vári Ferencz

ROMANIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI
CRISTURU SECUIESC

Anexa nr. 1 la HCL nr. 81/2016

STUDIU DE OPORTUNITATE

CAPITOLUL I.
GENERALITĂȚI

Prezentul studiu de oportunitate priveşte concesionarea terenului situat în oraşul Cristuru Secuiesc, str. nr. -, înscris în CF nr. 50520 Cristuru Secuiesc, nr. top. 538/1/2/1.

Terenul studiat are o suprafață de 1306 mp

CAPITOLUL II.
SEDIUL JURIDIC

La baza prezentului studiu şi a concesionării se află prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietarea publică si regimul juridic al acestuia, art. 15 lit. „e" din Legea nr. 50/1991 republicat cu modificările si completările ulterioare care permite concesionarea directă fără organizarea de licitatie si art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administratia publică locală, republicat cu modificările si completările ulterioare

CAPITOLUL III.
DESCRIEREA TERENULUI

Terenul studiat constituie la data prezentei proprietatea privată al oraşului Cristuru Secuiesc, fiind situat în str. Harghitei nr. 4, înscris în CF nr. 50520 Cristuru Secuiesc, nr. top. 538/1/2/1.

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	oraş	0,4
2.	amplasarea terenului	teren în zona periferică a localitătii	0,5
3.	funcțiile economice şi caracteristicile sociale ale localității	localități cu funcție economică limitată în industrie şi prestări servicii	0,8
4.	poziția terenului fată de accesul la rețele de transport	transport rutier transport feroviar	0,2 0,3
5.	echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul	-rețele de apă-canal -rețele de energie electrică -retele de telefonie	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 şi regulamentelor aferente	funcțiune compatibilă cu planul urbanistic	0,5
	TOTAL PUNCTE:		5,2

La calcularea valorii de circulație a terenului se va lua ca bază suma de 4,50 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:

$$Vt = Vb \times (1+N)$$

în care:

-Vt = valoarea terenului

-Vb = 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:

$$Vt = 4,50 \times 6,20 = 27,90$$

de unde găsim că valoarea de circulație pe baza criteriilor de calcul 27,90 lei pe mp.

Vt = 28 lei/mp

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

Vt = 28 lei/mp x 1306 mp = 36568,00 lei

Valoarea intregului teren este : 36.568,00 lei

Vt = 36.568 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 desfăsura activitãti de birou, s-ar crea noi locuri de muncă pentru locuitorii orasului.

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 construirea anexei gospodăresti .

CAPITOLUL VII.
DURATA CONCESIUNII

Luînd în considerare specificul construcției propunem concesionarea terenului pentru o perioadă de 25 de ani.

CAPITOLUL VIII.
STABILIREA NIVELULUI MINIM AL REDEVENȚEI

Potrivit art.14 din Legea nr.50/1991 republicată, limita minimă a prețului concesiunii se stabileşte 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 1463,00 lei pe an, 731,50 lei/semestru.

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

In baza art. 36, alin. (2), lit "c", alin 5 lit. "a", art. 45 alin.(3) şi 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 şi 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 si situatia din ziua de 28 iunie 2016.

Cristuru Secuiesc, la 7 iulie 2016.

Preşedintele şedinței,
Gálfalvi Gheorghe Alexandru

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA ORAȘUL CRISTURU SECUIESC
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnat pentru legalitate:
Secretar,
Vári Ferencz

ROMANIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI
CRISTURU SECUIESC

Anexa nr. 2 la HCL nr. 81/2016

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea terenului proprietatea privată a oraşului Cristuru Secuiesc, situat în str. _ judetul Harghita

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.l. Terenul care urmeaza a fi concesionat se afla situat în intravilanul oraşului Cristuru Secuiesc, str. _ nr. , înscris în CF nr. 50520 Cristuru Secuiesc, nr. top. 538/1/2/1, în suprafata de 1306 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 proprietarea 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, str. nr. se concesioneaza pe durata de 25 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 in sarcina concedentului. Daca partile nu se înteleg asupra cuantumului despagubirii, urmeaza sa se adreseze instantelor judecatoresti.

c) în cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin rezilierea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri în sarcina 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 forta majora, a bunului concesionat sau în cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri; concesionarul are obligatia de a notifica deîndata 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 încetarii 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 atribuiriea contractului de concesiune directă este de **1463,00 lei/an,** pret stabilit conform valoarea pe piata a terenului.

Fisa de evaluare a terenului se va actualiza cu indicii de inflatie înaintea desfăsurării 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 câstigator, respectiv 50 % din valoarea totala stabilita la pret, se retine de concedent pâna 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 să 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 penalitãtile 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.In 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 in domeniu despagubirile sint cumulative si nu exclusive.

Situatiile de forta majora exonereaza de raspundere partea care le invoca si dovedeste in conditiile legii; aparitia cazurilor de forta majora trebuie comunicata in termen de 5 zile de la aparitie, comunicarea urmind a fi insotita de documentele care atesta cazul de forta majora; in lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi exonerata de raspundere; in 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 concesionare.

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

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

Cristuru Secuiesc, la 7 iulie 2016.

Preşedintele şedinţei,
Gálfalvi Gheorghe Alexandru

Contrasemnat pentru legalitate:
Secretar,
Vári Ferencz

ROMÂNIA
JUDEŢUL HARGHITA ORAŞUL CRISTURU SECUIESC
CONSILIUL LOCAL