

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
CRISTURU SECUIESC

HOTĂRÂREA NR. 19/2017

privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață de 7,02 mp.,
aflat în proprietatea orașului Cristuru Secuiesc

Consiliul Local al orașului Cristuru Secuiesc întrunit la ședință ordinară publică la data de 9 februarie 2017;

Văzând proiectul de hotărâre al primarului din 2 februarie 2017, 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 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 20 de ani către Szilveszter Éva Zsuzsánna a terenului intravilan situat în cart. înregistrat în CF nr. 20639 Cristuru Secuiesc, sub nr. top. 114/1/5, cu suprafața de 7,02 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 9 februarie 2017.

Președintele ședinței,
Faluvégi Bartha Noémi



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. , înscris în CF nr. 2063 Cristuru Secuiesc, sub nr. top. 114/1/5.

Terenul studiat are o suprafață de 7,02 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. , înscris în înscris în CF nr. 2063 Cristuru Secuiesc, sub nr. top. 114/1/5,

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 38,00 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:

$$V_t = 38,00 \times 7,4 = 281,20 \text{ lei/mp}$$

de unde găsim că valoarea de circulație pe baza criteriilor de calcul 281,20 lei pe mp.

$$V_t = 281 \text{ lei/mp}$$

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

$$V_t = 281,00 \text{ lei/mp} \times 7,02 \text{ mp} = 1972,62 \text{ lei}$$

$$V_t = 1.973 \text{ lei}$$

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 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 unei intrări la magazinul de artizanat.

CAPITOLUL VII. DURATA CONCESIUNII

Luînd 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 concesionării 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 concesionării trebuie obținute contravaloarea terenului concesionat, propunem a fi stabilit la suma de **79 lei pe an**.

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 ELABORĂRII STUDIULUI

La elaborarea prezentului studiu au stat datele și situația din ziua de 02 februarie 2017.

Cristuru Secuiesc, la 9 februarie 2017.

Președintele ședinței,
Faluvégi Bartha Noémi



Contrasemnat pentru legalitate:
Secretar,
Vári Ferencz

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea terenului proprietate publică a oraşului Cristuru Secuiesc,
situat în cart. judetul Harghita

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Terenul care urmeaza a fi concesionat se afla situat în intravilanul oraşului Cristuru Secuiesc, cart. înscris în CF nr. 2063 Cristuru Secuiesc, sub nr. top. 114/1/5, în suprafata de 7,02 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. se concesioneaza pe durata de 20 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 înteleag 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 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 **79 lei/an**, pret stabilit luând în calcul valorile imobiliară a terenurilor pe piața locală. Fisa de evaluare a terenului se va actualiza cu indicii de inflatie înaintea desfășurării sedintei de negociere.

5.2. Plata concesiunii se va face integral, până la data de 31 martie 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 în conformitate cu prevederile legale privind executarea creanțelor bugetare și, după caz, 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 câștigător, 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 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 penalitățile 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 în 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 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 9 februarie 2017.

Preşedintele şedinţei,
Faluvégi Bartha Noémi



Contrasemnat pentru legalitate:

Secretar,
Vári Ferencz

