

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI  
CRISTURU SECUIESC

## HOTĂRÂREA NR. 57/2017

privind aprobarea concesiunii unui imobil aflat în proprietatea orașului Cristuru Secuiesc

Consiliul Local al orașului Cristuru Secuiesc întrunit la ședință ordinară publică la data de 13 aprilie 2017;

Văzând proiectul de hotărâre al primarului din 6 aprilie 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 unui imobil aflat în proprietatea orașului Cristuru Secuiesc, cu suprafața de 765 mp, situat în str. Kriza János nr. 29, înregistrat în CF nr. 5434 Cristuru Secuiesc, sub nr. cad. 1324, prin licitație publică.

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 secretarul 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 13 aprilie 2017.

Președintele ședinței,  
Simo Ildikó



Contrasemnat pentru legalitate:  
Secretar,  
Vári Ferencz

## STUDIU DE OPORTUNITATE

### CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

Prezentul studiu de oportunitate privește concesionarea imobilului situat în orașul Cristuru Secuiesc, str. Kriza János nr. 29, înscris în CF nr. 5434 Cristuru Secuiesc, nr. cad. 1324.

Imobilul studiat se compune dintr-un teren intravilan cu o suprafață de 765 mp respectiv construcție cu regim de înălțime parter cu Scd = 140 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, Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobat cu modificări prin Legea nr. 22/2007, HG. Nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicat cu modificările și completările ulterioare

### CAPITOLUL III. DESCRIEREA TERENULUI

Imobilul constituie la data prezentei proprietatea privată al orașului Cristuru Secuiesc, fiind situat în str. Kriza János nr. 29, înscris în CF nr. 5434 Cristuru Secuiesc, nr. cad. 1324.

### 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 mediana a localității	0,8
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 -transport urban	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:

6,2

La calcularea valorii de circulație a terenului se va lua ca bază suma de 7 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:

$$V_t = 7,00 \times 7,20 = 50,40$$

$$V_t = 50 \text{ lei/mp}$$

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

$$V_t = 50 \text{ lei/mp} \times 765 \text{ mp} = 38250,00 \text{ lei}$$

$$V_t = 38250 \text{ lei}$$

#### Evaluarea construcției:

Pentru stabilirea redevenței de pornire pentru concesiunea construcției:

Clădire – Scd = 140 mp

Înălțimea = 2,80 m

nivel - Parter

Descriere:

-fundatie din beton

-zidărie din cărămidă

-plansee din lemn

- invelitoare tige
- tâmplărie exterioară din lemn
- finisaj interioară - tencuieli si zugrăveli
- tencuieli exterioare obisnuite
- stacaturi din lemn
- pardoseli calde -parchet
- pardoseli reci -ciment sclivist
- instalatii sanitare -are
- instalatii electrice -iluminat
- instalatii de încălzire - încălzire cu sobe cu gaze

Stabilirea elementelor de calcul

- Scd = 140,00 mp

Calculul valorii de inlocuire:

Constructii , valoarea de inlocuire 720 lei/mp

Termeni de corectie:

- inaltimea incaperii valoarea de inlocuire se inmulteste cu 0,94 720 lei/mp x 0,94 = 676 lei/mp
- pentru incalzire cu sobe de gaz se scad 12 lei/mp 140 mp x 12 lei/mp = - 1680 lei
- finisaj inferior si mediu se scad 17 lei/mp 140 mp x 17 lei/mp = - 2380 lei

Valoarea corectiilor va fi = - 4060 lei

Voaloarea totala la nivelul preturilor 01.01.1965

$$676 \text{ lei/mp} \times 140 \text{ mp} = 94640 \text{ lei} - 4060 \text{ lei} = 90580 \text{ lei}$$

Indici de actualizare

Tinând seama de indicii de actualizare valorii clădirilor si constructiilor speciale prin metoda valorii de inlocuire stabilita pe baza cataloagelor de preturi 01.01.1965

clădiri –30.06.2016 – 23390,063

$$90580 \times 23390,063 = 2118671906,54$$

Considerând: 1 Euro la 30.06.2016 – 44980

1 Euro la 06.04.2017 – 45262

Coeficient suplimentar de actualizare:

$$1+0,8 \times 45262 - 44980 / 45262 = 1+0,0049843135522071 = 1,0049843135522071$$

$$2118671906,54 \times 1,0049843135522071 = 2129232031,63 \text{ lei}$$

Coeficient de uzura:

- structura de rezistenta 60% - 40%
- inchideri, compartantari 20% - 80%
- finisaj 8% - 20%
- instalatii 12% - 20%

$$0,40 \times 60\% + 0,80 \times 20\% + 0,20 \times 8\% + 0,20 \times 12\% = 44\%$$

$$1 - 44 / 100 = 0,56$$

$$2129232031,63 \times 0,56 = 1192369937,71 = 119237 \text{ lei}$$

Valoare cladirii : 119237,00 lei

Valoarea terenului : 38250,00 lei

**Total = 157487/25 = 6300 = 6300 lei/an**

În urma stabilirii valorii imobilului m-am interesat asupra valorii de vânzare a imobilului situat în vecinătate, astfel terenul cu suprafața de 5200 mp cu 2 clădire (8) încăperi a fost vândut cu 260000 Euro, din calculație reiese pentru imobil 50 Euro/mp.

#### **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 ar depozita autoturismele care vor fi reparate și spălate.

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

#### **CAPITOLUL VI. MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI DE CĂTRE CONCESIONAR**

Imobilul 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 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 **6300 lei/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**

Conform specificului obiectului concesionării, se propune decurgerea la una din următoarele modalități de licitare:

- a). prin licitație
- b). prin negociere directă

## **CAPITOLUL X. TERMENE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

Concedentul va acorda un termen de primire a ofertelor de 20 zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului licitației publice deschise.

În termen de 5 zile calendaristice de la depunerea raportului comisiei de evaluare, ofertantul declarat câștigător va fi informat despre alegere, cât și ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

În cazul dacă licitația publică nu a fost depus cel puțin 3 oferte valabile sau licitația nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal, și se va organiza o nouă licitație.

În cazul dacă nici al doilea licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător concedentul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă

## **CAPITOLUL XI BAZELE ELABORARII STUDIULUI**

La elaborarea prezentului studiu au stat datele și informațiile privind nivelul prețurilor corespunzător datei 06 aprilie 2017.

Cristuru Secuiesc, la 13 aprilie 2017.

Președintele ședinței,  
Simo Ildikó



Contrasemnat pentru legalitate:  
Secretar,  
Vári Ferencz

## **CAIET DE SARCINI**

**privind concesionarea unui imobil, proprietatea privata a orașului Cristuru Secuiesc, situat în str. Kriza János nr. 29, judetul Harghita**

### **CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII**

1.1. Imobilul compus din teren si constructii care urmeaza a fi concesionat este situat în intravilanul orașului Cristuru Secuiesc, str. Kriza János nr. 29 si înscris în CF nr. 5434 Cristuru Secuiesc, nr. cad. 1324, terenul în suprafață de 765 mp iar constructia Sc = 140 mp.

### **CAP. II. MOTIVATIA CONCESIONARII**

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

- prevederile OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobat cu modificări prin Legea nr. 22/2007, HG nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică,
- administrarea eficienta a domeniului public si privat al orasului Cristuru Secuiesc pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

### **CAP. III. DURATA CONCESIUNII**

Imobilul situat în orasul Cristuru Secuiesc, str. Kriza János nr. 29 se concesioneaza pe durata de 20 ani pentru activități comerciale

### **CAP. IV. INCETAREA CONCESIUNII**

4.1.Încetarea contractelor 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 înțeleg 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 nerespectării 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 despăgubiri; 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 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 concesiunii este **6300 lei/an, 3150 lei/semestru**, preț stabilit conform fișei de evaluare a imobilului.

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

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

5.5. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător, respectiv 10 % din valoarea totală stabilită la preț de pornire, se reține de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune urmând ca după această dată garanția să constituie redevanța 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, acestea rămânând proprietatea concedentului și urmând a fi restituit de concesionar la expirarea/încetarea contractului de concesiune; acestea constituie bunuri de retur și revin de drept concedentului, gratuit și libere de orice sarcini; în această categorie intra și bunurile ce au rezultat din investițiile prevăzute în contractul de concesiune 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 cheltuială 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 PARTILOR**

8.1. Concedentul are următoarele obligații:

a.- Să 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 să notifice concesionarului aparitia oricărei împrejurări de natura care ar 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 despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa;

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

c.- să plătească 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.- să constituie în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, cu titlu de garantie, o suma fixă 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. RO07TREZ35221A300530XXXX deschis la Trezoreria Cristuru 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.In cazul nerespectarii de către una dintre părți a prevederilor contractului de concesiune, partea in culpa datoreaza celeilalte părți despăgubiri corespunzatoare prevederilor contractului de concesiune sau corespunzator legislatiei specifice in domeniu despagubirile sint cumulative si nu exclusive.

Situatiile de forta majoră exonereaza de răspundere 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 concesiune.

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

11.3 Documentatia de atribuire necesare licitatiei se pun la dispozitia solicitantului contra cost, în valoare de 20 lei.

11.4. Taxa de participare la licitatie este de 10 lei.

11.5 Ofertantii la licitatie vor prezenta, la dosarul depus pentru licitatie, Participarea la licitatie a ofertantilor este conditionata de achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul local, achitarea documentatiei de licitatie si a garantiei de participare (cuantumul garantiei de participare la licitatie va fi stabilit astfel încât sa asigure plata pentru redeventa datorata în primul an de concesiune)

11.6. Daca din diferite motive licitatia se amâna, se revoca sau se anuleaza, decizia de amânare, revocare sau anulare sau nu poate fi atacata de ofertanti, daca ofertele nu au fost deschise.

Ofertantilor li se va înapoia în termen de cinci zile garantia de participare la licitatie pe baza unei cereri scrise si înregistrare la Primaria oraşului Cristuru Secuiesc. Prin depunerea ofertei, toate conditiile impuse prin caietele de sarcini se considera însusite de ofertant.

11.7. În vederea participarii la licitatie ofertantul trebuie sa faca dovada platii;

- garantiei de participare la licitatie, în suma de 630 lei
- Documentatia de atribuire aferent licitatiei, inclusiv toate documentele necesare licitatiei în suma de 20 lei;
- taxa de participare la licitatie în suma de 10 lei.

Nu vor participa la licitatie persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- au debite fata de Consiliul Local al orasului Cristuru Secuiesc, DGFP;
- sunt în litigii cu Consiliul Local al orasului Cristuru Secuiesc;
- au fost adjudecatori ai unei licitatii anterioare si nu au încheiat contract cu Consiliul Local al orasului Cristuru Secuiesc;

Garantia de participare, valoarea caietului de sarcini se vor achita la casieria Primariei oraşului Cristuru Secuiesc.

Restituirea garantiei în cazul ofertantilor care nu au adjudecat se efectueaza la cerere de la casieria Primariei Cristuru Secuiesc.

Cristuru Secuiesc, la 13 aprilie 2017.

Preşedintele şedinţei,  
Simo Ildikó



Contrasemnat pentru legalitate:

Secretar,  
Vári Ferencz

