

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI  
CRISTURU SECUIESC

## HOTĂRÂREA NR. 61/2017

privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață de 80 mp.,  
aflat în proprietatea orașului Cristuru Secuiesc

Consiliul Local al orașului Cristuru Secuiesc întrunit la ședință ordinară publică la data de 11 mai 2017;

Văzând proiectul de hotărâre al primarului din 5 mai 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 25 de ani către SC SZILVESZTER GOLD EVENT SRL a terenului intravilan situat în cart. Kossuth Lajos, în gața Restaurantului Târnava, cu suprafața de 80 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 11 mai 2017.

Președintele ședinței,  
Simo Ildikó



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. Kossuth Lajos.  
Terenul studiat are o suprafață de 80,00 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 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	-rețele de apă-canal -rețele de energie electrică	0,5 0,5

	se află terenul	-rețele de gaze naturale -rețele telefonice -rețele de energie termică	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 și ocuparea terenului cu o construcție cu caracter permanent pentru activități comerciale

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:

$$V_t = 50,00 \times 7,4 = 370,00 \text{ lei/mp}$$

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

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

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

$$V_t = 370,00 \text{ lei/mp} \times 80,00 \text{ mp} = 29600,00 \text{ lei}$$

$$V_t = 29600 \text{ lei}$$

#### **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 terase deschise aferent restaurantului aflat în proprietate firmei SC Szilveszter Gold Event SRL.

## **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 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 **1184 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 04 mai 2017.

Cristuru Secuiesc, la 11 mai 2017.

Președintele ședinței,  
Simo Ildikó



Contrasemnat pentru legalitate:  
Secretar,  
Vári Ferencz

## **CAIET DE SARCINI**

**privind concesionarea terenului proprietatea publică a oraşului Cristuru Secuiesc, situat în cart. Kossuth Lajos, judetul Harghita**

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

1.1. Terenul care urmeaza a fi concesionat se afla situat în intravilanul oraşului Cristuru Secuiesc, cart. Kossuth Lajos, în suprafata de 80 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 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 în 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 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 **1184 lei/an**, preț stabilit luând în calcul valorile imobiliară a terenurilor pe piața locală și ocuparea terenului cu o construcție cu caracter permanent pentru activități comerciale

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

5.3. Redeventa anuală va fi indexată funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Preturi

5.4. Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități în conformitate cu prevederile legale privind executarea creanțelor bugetare și, după caz, urmând ca pentru întârzierile la plata a redevenței anuale ce depășesc 6 luni să se procedeze 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, 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 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 PARTILOR**

8.1. Concedentul are următoarele obligații:

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. RO07TREZ35221A300530XXXX 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 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 continuitate a activitatii în scopul careia a fost concesiunat terenul.

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

Cristuru Secuiesc, la 11 mai 2017.

Preşedintele şedinţei,  
Simo Ildikó



Contrasemnat pentru legalitate:

Secretar,  
Vári Ferencz