

**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**HOTĂRĂREA nr. 72**  
**din 27 iunie 2013**

**Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 256 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, doamnei Mitrofan Tatiana, pentru construire anexă gospodărească.**

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară;

-Avind în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 256 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, doamnei Mitrofan Tatiana, pentru construire anexă gospodărească, precum și Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea domeniului public și privat, cadastru și monitorizare utilități publice;

-Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al municipiului Adjud pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultura;

-Conform art.6 din Legea nr.52/2003, actualizată, cu modificările și completările ulterioare privind transparența decizională în administrație;

-Ținând seama de prevederile art. 15, lit.e din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-În conformitate cu prevederile Legii nr.213 din 17 noiembrie 1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind bunurile proprietate publică;

-În baza prevederilor Ordonanței de urgență nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cele ale Hotărârii de Guvern nr.168/2007, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

-În temeiul prevederilor art.36 alin(2) lit.c, alin(5) lit.b, art.45 al.(3), art.47, art.48 și art.117 lit(a) din Legea nr.215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind administrația publică locală;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesiunea prin încredințare directă a suprafeței, de 259 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre. Scopul concesiunii este utilizarea cât mai eficientă a terenului proprietate privată aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Adjud, precum și realizarea unei anexe gospodărești.

**Art.2.** Se aprobă concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 256 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor conform schițelor – Anexa nr.2 și a Caietului de sarcini – Anexa nr.3, doamnei Mitrofan Tatiana.

**Art.3.** Redevența concesiunii a fost stabilită în baza Raportului de evaluare – anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 29027, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 259 mp este de 112,07 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 1161 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial BNR.

**Art.4.** Drepturile si obligațiile privind concesiunea terenului vor fi stabilite prin contractul de concesiune dintre părți.

**Art.5.** Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform legilor reparatorii in vigoare.

**Art.6.** Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

**Art.7.** Prezenta hotărâre se va comunica tuturor persoanelor interesate și va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.1 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare de către Serviciul administrare patrimoniu public și privat, cadastru si monitorizare și utilități publice.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Consilier local,**  
Călărețu Neculai



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**Secretarul municipiului Adjud,**  
jr. Sibîșan Andra Genoveva

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 72  
din data de :

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Pentru concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 256 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, doamnei Mitrofan Tatiana, pentru construire anexă gospodărească.**

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

- Pagina de titlu
- Borderou

1. Prezentare generală
2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
3. Investiții necesare
4. Nivelul minim al redevenței
5. Acordarea concesiunii
6. Durata concesiunii
7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii

## **1. PREZENTARE GENERALA**

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează municipiului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Consiliul Local al municipiului Adjud concesionează terenul în suprafață de 259 mp situat pe str. Izvoarelor, care figurează ca fiind proprietate publică a municipiului Adjud.

Terenul se concesionează pentru construirea unei anexe gospod, perioada propusă de concesionare fiind de 25 ani.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile de prevederile art. 15, lit.e din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

## **2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA**

Motivul de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea terenului sunt:

- atragerea la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesionare;
- pentru o mai bună gospodărire.

## **3. INVESTIȚII NECESARE**

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni, care pot fi realizate în bloc sau selectiv:

- Realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la emiterea autorizației de construcție.
- Contractul de concesionare va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

## **4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**

Redevența concesionării a fost stabilită în baza Raportului de evaluare- anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 29027, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesionării pentru suprafața de 259 mp este de 112,07 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 1161 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial BNR.

Redevența se plătește semestrial -31 martie, respectiv 30 septembrie, începând cu data semnării contractului de concesionare.

Redevența obținută ca urmare a concesionării se face venit la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud.

## **5. ACORDAREA CONCESIUNII**

Modalitatea de acordare a concesionării în conformitate cu de prevederile art. 15, lit.e din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

## **6. DURATA CONCESIUNII**

Durata concesiunii este de 25 ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 7 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

### **7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTITIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII**

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la \_\_\_\_\_ luni. În ofertă concesionarul poate prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

**PREȘEDINTE,**  
Consilier  
Călărețu Nicolae



**Contrasemnează:**  
SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD,  
Sibișan Andra Genoveva

Întocmit,  
ing.Ciula Alexandru

**ROMANIA**  
**JUDETUL VRANCEA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD**

ANEXA nr.3  
la HCL nr. ~~12~~<sup>27</sup> din ~~27~~<sup>27</sup> iunie 2013

**CAIET DE SARCINI**

**Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 256 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, doamnei Mitrofan Tatiana, pentru construire anexă gospodărească.**

**1. Obiectul concesiunii:**

Terenul în suprafață de 256 mp se afla amplasat în intravilanul municipiului Adjud, strada Izvoarelor.

Toate lucrările pe care concesionarul intenționează să le facă în zona suprafeței de teren concesionate, și care fac obiectul unor acte de autoritate, se vor face după obținerea prealabilă a tuturor avizelor și aprobărilor legale de la cei în drept precum și a actelor de autoritate (Certificatul de urbanism și Autorizație de construire) eliberate de Compartimentul arhitectura, urbanism și amenajare din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

Terenul sus menționat aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

**2. Durata concesiunii:**

2.1 Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud strada Izvoarelor, se concesionează pe o perioadă de 25 de ani.

**3. Caracteristicile investiției.**

3.1 La întocmirea proiectului pentru autorizația de construire, se vor respecta toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism, avize și prin prezentul caiet de sarcini.

3.2 Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului înconjurător precum și a dreptului de proprietate asupra proprietăților învecinate.

3.3 Se pot prevedea soluții de asigurare a utilităților în care sens se vor obține aprobările legale de la cei în drept. Lucrările se suportă în totalitate de concesionar.

**4. Elemente de pret.**

4. Redvența concesiunii a fost stabilită în baza Raportului de evaluare - anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 29027, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redvența concesiunii pentru suprafața de 259 mp este de 112,07 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 1161 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial BNR.

Redvența se plătește semestrial -31 martie, respectiv 30 septembrie, începând cu data semnării contractului de concesiune.

4.2. Modul de achitare, pretul concesiunii și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin Contractul de concesiune.

**5. Incetarea concesiunii.**

**5.1 Incetarea concesiunii prin expirarea duratei**

5.1.1. La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda către concesionar terenul liber de orice sarcini.

5.1.2. La expirarea termenului de incetarea concesiunii, intre concedent si concesionar se va intocmi un proces verbal de predare-primire a terenului.

5.1.3. Eventualele materiale, obiecte si instalatii ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni intre părți, se vor prelua de catre concedent , pe baza de contract , la data expirarii concesiunii.

#### 5.2 Incetarea concesiunii prin rascumparare

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumparata , concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva.Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea executiva a Administratiei publice locale , judetene sau prin Hotarari ale Guvernului.

5.2.2 Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii , urmeaza a se adresa instantei de judecata sau arbitrare convenita conform contractului.

#### 5.3 Incetarea contractului prin retragere

5.3.1 Concesionarea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea facandu-se de organele de control autorizate.

5.3.2 Concesionarea se retrage si in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de investitii in termen de 1 an de la data concesiunii.

5.3.3 Concedentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

#### 5.4 Incetarea concesiunii prin renuntare

5.4.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului si concesionar.

5.4.2 Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin.

5.4.3 Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telex, fax sau telefon, urmat de o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarii eventualelor evenimente de acest gen de catre organele competente, in prezenta partilor.

5.4.4 In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decalaza in consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde despagubiri.

5.4.5 In cazul in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 ori, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzei incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatia verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

### 6.CONTROLUL

In conformitate cu Legea 15/1990 controlul general al respectarii de catre concesionar a caietului de sarcini si a obligatiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

### 7.SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante in cazul derularii contractului de concesiune sunt de competenta instantelor judecatoresti. Pentru solutionarea lor partile pot apela si la arbitraj.

### 8.DISPOZITII FINALE

8.1. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune.



8.2. După concesionare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal, avizat și aprobat și a autorizației de construire emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată în 2004.

8.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea activității privesc pe concesionar.

8.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele și obținerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

8.5. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionării continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul.

8.6. Concedentul are dreptul ca prin împuternicitii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenele de punere în funcțiune stabilite prin actul de concesionare.

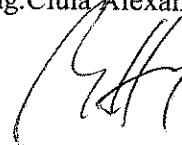
8.7. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii efectuate din care se scade c/v caietului de sarcini.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare se pun la dispoziția solicitantului contra cost prețul fiind de 100 lei RON.

PRIMAR,  
ing. Armencea Constantin

INTOCMIT,  
ing. Ciula Alexandru



Primaria Adjud

ANEXA NR.....  
la H.C.L.NR.....

de evaluare pentru Teren str.Izvoarelor Mitrofan.

## CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.

### 1.1. Identificarea clientului si a proprietarului imobilului evaluat.

Evaluarea a fost solicitata de Consiliul Local Adjud cu sediul in orasul Adjud jud.Vrancea, proprietar este Primaria orasului Adjud

### 1.2. Scopul evaluarii.

Prezenta evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii beneficiar Mitrofan Tatiana.

### 1.3. Identificarea imobilului evaluat

Imobilul supus evaluarii este un teren liber pe strada Izvoarelor municipiul Adjud.

Terenul evaluat apartine domeniului public al municipiului Adjud, si este situat in intravilanul municipiului Adjud.

**Terenul evaluat are suprafata de:** 259 mp.

Amplasamentul este situat in zona intraviana cu urmatoarele vecinatati:

<b>N</b>	str izvoarelor
<b>V</b>	str izvoarelor
<b>S</b>	Margarit Neculai
<b>E</b>	str izvoarelor

### 1.4. Ipoteze si conditii limitative

Raportul de evaluare al proprietatii a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini deoarece nu s-a specificat altfel.
- fisa bunului mobil care face parte din documentatia cadastrala, cuprinde datele referitoare la dimensiuni si suprafete.
- se considera ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- se admite ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice .
- toate autorizatiile si certificatele de functionare sint reinoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

- orice estimare a valorilor din acest raport se aplica proprietatii considerata in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi partiale ar anula aceasta evaluare.
- imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare constituita prin decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- previziunile sau exprimarile de exploatare continute in raport sint bazate pe conditiile actuale ale pietii - aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

### 1.5. Definirea valorii si data estimarii.

Datorita faptului ca imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piata la un moment dat, tipul de valoare adecvat " valoare de piata" este stabilit in conditiile definitiei IVS 103 "Raportarea evaluarii" .

Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator deschis si un vinzator

hotarit intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

Mentionez ca in orice raport de evaluare prin care se concretizeaza procesul de evaluare trebuie data definitia valorii de piata, daca scopul evaluarii este estimarea acestui tip de evaluare.

Inspectia si data estimarii s-a facut la data de 14.06.2013.

## **CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.**

### **2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.**

Prezentarea detaliata si deteminarea valorilor tehnice de calculatie actualizate este facuta in capitolul -metode de evaluare-

Dreptul de proprietate asupra terenului din municipiul Adjud este probat de Consilul Local al municipiului Adjud.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificata juridic cu urmatoarele acte:

- Balanta de verificare si situatia mijloacelor fixe din evidenta contabila a Primariei Adjud.

-Contracte de inchiriere sau de concesiune.

### **2.2. Informatii despre zona.**

Echilibrul cerere-oferata :

- a) piata in stagnare
- b) cerere potentiala: in stagnare.
- c) oferta potentiala : competitiva

Amplasamentul se situeaza in zona C de seismicitate asimilata gradului VII-VIII.

Evolutionismul nu are cunostinte de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluiază mediul, atmosfera , apele de suprafata sau subterane.

## **CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR**

### **3.1. Cea mai buna utilizare.**

Cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Aplicind acest concept se poate identifica utilizarea cea mai profitabila a proprietatii.

Cea mai buna utilizare se poate defini ca utilizarea cea mai profitabila a unei proprietati , posibila din punct de vedere fizic, permisiva din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulata cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii- definitie data conform Standardelor Grupului European al Evaluatoilor de Active (TEGOVA)

Cea mai buna utilizare a terenurilor este legata de utilizarea ce ar trebui data acestor terenuri prin constructiile ce s-ar putea realiza pe ele.

Utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului daca este utilizat pentru constructii.

### **3.2. Modul de abordare a valorii.**

In procesul de evaluare sint cunoscute trei metode de abordare

a valorii:

- a) abordare prin cost
- b) abordare prin comparatia vinzarilor
- c) abordare prin capitalizarea veniturilor

**3.3. Abordarea prin cost.**

**3.3.1. Valoarea terenului.**

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in zona C, la periferia municipiului Adjud pentru care cabinet notarial Munteanu apreciaza 25 euro/mp, iar la agentia imobiliara Gospodaru , pretul pentru zona C este intre 20-25 EURO, comisia ia in calcul pretul de 25 EURO adica limita superioara a intervalului de definitie, deoarece in zona exista facilitati si acces la toate utilitatile publice.

Pretul se inscrie grilei de mai jos:

zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR/mp
zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR/mp
zona A	categ. V			5,00	EUR/mp
Intravilan	inundabil			1,00	EUR/mp
CCH,	Costache Negri			2-3	EUR/mp
Teren zona	Adjudu V			8-10	EUR/mp
Teren zona	Burcioaia			5-6	EUR/mp
Teren zona	Siscani			6-8	EUR/mp

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

La data raportului : 1 EUR = 4,4830 LEI.

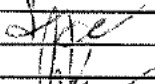

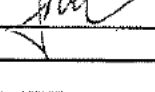
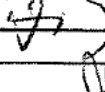
Suprafata marcata pentru evaluare este:

259 mp \* 25 euro/mp 6.475 euro

Conform grilei de mai sus valoarea terenului este:

V = 6.475 euro \* 4,4830 29.027,43 LEI.

Data raport: 18.06.2013

	Lazar Anton		Tacu Aurel	
<b>COMISIA:</b>				
	Udrescu Danut		Podaru Ionica	
			Donciu Gheorghe	