

JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 84
din 25 iulie 2013

Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 192 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Constructorilor, domnului Pospai Ion, 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 192 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Constructorilor, domnului Pospai Ion, 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, 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, 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 192 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Constructorilor, 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 192 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Constructorilor, conform schișelor –Anexa nr.2 și a Caietului de sarcini-Anexa nr.3.domnului Pospai Ion.

Art.3. Redevența concesiunii a fost propusă și însușită de către Consiliul local Adjud la 30euro/mp, echivalentul a 25478 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 192 mp este de 133 lei/mp.Valoarea anuală a redevenței este de 1019 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS Vrancea.

Concesiunea terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud se va face cu respectarea prevederilor din caietul de sarcini – anexa 3 a prezentei hotărâri. Termenul de concesiune este de 25 de ani.

Art.4. Drepturile și 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 în vigoare.

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

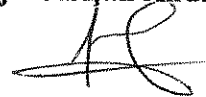
Art.7. Prezenta hotărâre se va comunica tuturor persoanelor interesate de către Serviciul administrare patrimoniu public și privat,cadastru și monitorizare utilități publice și va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.1 al prezentei hotărâri și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

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONTRASEMNEAZĂ,**

Consilier local
Ing. Călărețu Neculai



Secretarul municipiului Adjud,
/ jr. Sibîșan Andra Genoveva



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 84
din data de 25.iulie 2013

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 192 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Constructorilor, domnului Pospai Ion, 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

redevenței este de 1019 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS Vrancea.

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

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

5. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii 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;

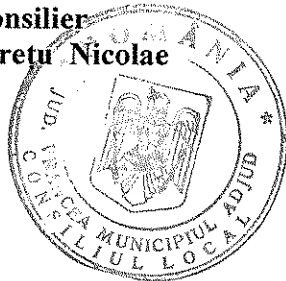
6. DURATA CONCESIUNII

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 INVESTIȚIILOR 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
Ing. Călărețu Nicolae



Contrasemnează:
SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Jr.Sibișan Andra Genoveva

Întocmit,
ing.Udrescu Dănuț

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

ANEXA nr.3
la HCL nr.4 din 25 iulie 2013

CAIET DE SARCINI

Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 192 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Constructorilor, domnului Pospai Ion, pentru construire anexă gospodărească.

1.Obiectul concesiunii:

Terenul in suprafață de 192 mp se afla amplasat in intravilanul municipiului Adjud, strada Izvoarelor.

Toate lucrarile pe care concesionarul intentioneaza sa le faca in zona suprafeței de teren concesionate,si care fac obiectul unor acte de autoritate,se vor face dupa obtinerea prealabila a tuturor avizelor si aprobărilor legale de la cei in drept precum si a actelor de autoritate (Certificatul de urbanism si Autorizatie de construire) eliberate de Compartimentul arhitectura, urbanism si amenajare din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

Terenul sus mentionat apartine domeniului privat al municipiului Adjud.

2.Durata concesiunii:

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

3.Caracteristicile investitiei.

3.1 La intocmirea proiectului pentru autorizatia de construire, se vor respecta toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism, avize si prin prezentul caiet de sarcini.

3.2 Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului inconjurător precum si a dreptului de proprietate asupra proprietăților invecinate.

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

4.Elemente de pret.

4.1. Redevența concesiunii a fost propusă și însușită de către Consiliul local Adjud la 30 euro/mp, echivalentul a 25478 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 192 mp este de 133 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 1019 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS Vrancea.

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

4.2. Modul de achitare, prețul concesiunii cât 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 concedent terenul liber de orice sarcini.

5.1.2. La expirarea termenului de încetare a concesiunii, între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului.

5.1.3. Eventualele materiale, obiecte și instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent, pe baza de contract, la data expirării concesiunii.

5.2 Incetarea concesiunii prin rascumpărare

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea executivă a Administrației publice locale, județene sau prin Hotărâri ale Guvernului.

5.2.2 Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitraj convenită conform contractului.

5.3 Incetarea contractului prin retragere

5.3.1 Concesionarea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatată de organele de control autorizate.

5.3.2 Concesionarea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an de la data concesionării.

5.3.3 Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției 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, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

5.4 Incetarea concesiunii prin renunțare

5.4.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului și concesionar.

5.4.2 Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

5.4.3 Apariția și încetarea 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 forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecința cu perioada corespunzătoare acestora, cu mentiunea ca nici una din părți nu va pretinde despagubiri.

5.4.5 In cazul în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 ori, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. In cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

6.CONTROLUL

In conformitate cu Legea 15/1990 controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

7.SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel aparute între partile contractante în cazul derulării contractului de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor părțile pot apela și la arbitraj.

8.DISPOZITII FINALE

8.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

8.2. După concesiune, 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 deținătorii acestora privesc pe concesionar.

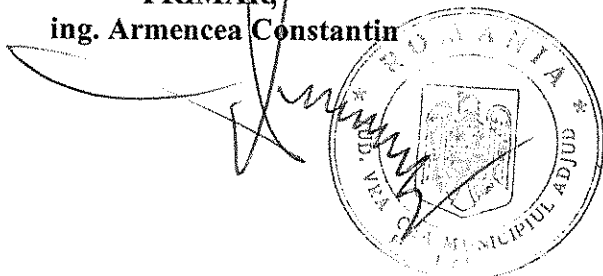
8.5 Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii continuitatea activității în scopul careia a fost concesiionat terenul.

8.6 Concedentul are dreptul ca prin împuternicirii sale 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 concesiune.

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.

PRIMAR,
ing. Armencea Constantin



INTOCMIT,
ing. Udrescu Dănuț

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name 'ing. Udrescu Dănuț' written above it.

Primaria Adjud

ANEXA NR. ⁴
la H.C.L.NR. 84/26.07.2013

de evaluare pentru Teren str.Constructorilor Pospai.

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 Pospai Ion.

1.3. Identificarea imobilului evaluat

Imobilul supus evaluarii este un teren liber cu deschidere catre strada Constructorilor dar si catre strada Movilei municipiul Adjud.

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

Terenul evaluat are suprafata de:

192 mp.

Amplasamentul este situat in zona intraviana cu urmatoarele vecinatati:

N	str Constructorilor
V	str Constructorilor
S	str.Movilei
E	alte proprietati

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 15.07.2013.

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 situiaza 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 Evaluatoirilor 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.

Avind in vedere ca amplasamentul este situat cu deschidere catre str.Constructorilor unde agentia Gospodaru apreciaza un pret de 20-25 EURO,terenul fiind incadrat in zona C, cabinet notarial Munteanu apreciaza 25 euro/mp,comisia ia in calcul pretul de 25 EURO .

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 =		4,4232 LEI.
Suprafata marcata pentru evaluare este:	192 mp	*	25 euro/mp 4800 euro
Conform grilei de mai sus valoarea terenului este:	V = 4800,00	*	4,4232 21.231 LEI.

3.4. Abordarea prin metoda capitalizarii veniturilor.

Aceasta metoda este folosita de evaluatori deoarece printr-un ansamblu de procedee si formule matematice se poate analiza capacitatea beneficiara a unei proprietati imobiliare de a transforma cistigurile rentiere viitoare in valori prezente.

Capitalizarea directa este o metoda de randament , in evaluare prin care se transforma cistigul estimat intr-un an intr-o estimare a valorii proprietatii.

Transformarea se face intr-o singura etapa, fie divizind venitul estimat printr-o rata adecvata de capitalizare, fie multiplicind venitul respectiv cu un factor corespunzator.

Capitalizarea directa se bazeaza pe venitul brut potential,venitul brut efectiv, venitul net din operare, profitul net sau venitul generat de cladiri.

Se aplica urmatoarea formula:

$$V = Vne/Rc \text{ unde:}$$

V = Valoare imobil

Vne=Venit net din capitalizare

Rc = Rata de capitalizare

Rata de capitalizare este o rata a venitului pentru intrega proprietate ce reflecta relatia dintre venitul net asteptat de exploatare pe un an si pretul intregii proprietati.

Considerind ca terenul se concesioneaza si ca redeventa lunara este de 0,85 lei iar rata de capitalizare de 10% rezulta:

VBE =	VBP - 5%
-------	----------

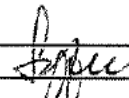



Indicator	suprafata	redeventa/ lei/mp/luna	CH =	VBE*15%
			VNE = nr.luni	VBE-CH valoare
VBP	192,00	1,10	12,00	2534
Pierderi posibile	2534,40	*	0,05	127
VBE	2534,40	-	126,72	2408
CH	2407,68	*	0,15	361
VNE	2407,68	-	155,75	2252
Rata capital				0
Valoare cladire	2251,93	/	0,10	22.519

unde:
 VBP = Venit brut posibil
 Pierderi = neplata sau plata cu intirziere
 VBE = Venit brut efectiv
 CH = .pt.intretinere,impozite,asigurari.
 VNE = Venit net din exploatare

3.5. Rezultatele evaluarii,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont ca scopul evaluarii este concesionarea,comisia considera ca valoarea terenului este stabilita de metoda capitalizarii veniturilor si este de:

**22.519
LEI.**

	Lazar Anton		Tacu Aurel	
COMISIA:				
	Udrescu Danut		Podaru Ionica	
			Donciu Gheorghe	