



ROMANIA
JUDETUL VALCEA
CONSILIUL LOCAL ORAS BREZOI



HOTARAREA Nr. 95

Privitoare la: ” Concesionarea fara licitatie publica, catre domnul Costea Andrei-Marian, a terenului intravilan apartinand domeniului privat, in suprafata de 18mp, situat in oras Brezoi, str. Profesor Gheorghe Surdu, nr.6A”

Consiliul Local Brezoi, Judetul Valcea, intrunit in sedinta ordinara astazi 27.07.2023, la care participa un nr. de consilieri 11 din totalul de _15_ din cati este constituit,

Vazând ca prin H.C.L nr. 81/29.06.2023, domnul consilier Lungu Gheorghe a fost ales presedinte de sedinta,

Luand in discutie referatul de aprobare nr. 4664 din 19.07.2023 prezentat de dl. Schell Robert-primarul orasului Brezoi, raportul de avizare al comisiilor de specialitate, precum si raportul de specialitate nr. 4665 din 19.07.2023 intocmit de Compartimentul Urbanism, prin care, se propune concesionarea fara licitatie publica catre domnul Costea Andrei-Marian a terenului intravilan apartinand domeniului privat, in suprafata de 18 mp, situat in oras Brezoi, str. Profesor Gheorghe Surdu, nr.6A, cu destinatia – extindere constructii.

Avand in vedere cererea domnului Costea Andrei Marian inregistrata la Primaria orasului Brezoi cu nr.3573 din 29.05.2023 si de asemenea raportul de expertiza financiara nr. 41/02.07.2023 intocmit de evaluator autorizat Diculescu Emanuel;

Vazand ca pe terenul mentionat nu au fost identificate, in evidenta Primariei Brezoi, cereri sau hotarari judecatoresti formulate sau pronuntate in baza legilor fondului funciar.

In conformitate cu prevederile art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 108 si art.362 din OUG nr.57/2019 Cod administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

In temeiul art.129, alin. (14), coroborat cu art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019- Cod administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu un nr. de 11 voturi “pentru” ,
Adopta urmatoarea

HOTARARE:

Art.1 :Se aproba concesionarea fara licitatie publica, catre domnul Costea Andrei-Marian, a terenului intravilan, in suprafata de 18 mp, situat in oras Brezoi, str. Profesor Gheorghe Surdu, nr.6A, apartinand domeniului privat al orasului Brezoi, in vederea extinderii constructiei, identificat in anexa nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2:Se aproba studiul de oportunitate si caietul de sarcini privind concesionarea terenului, mentionat la art.1, prevazute la anexele 2 si 3 care fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3: Se aproba redeventa anuala ca fiind suma in lei, echivalenta la data platii, cu valoarea de 12,40 Euro/an, rezultata din calculul efectuat in conditiile art.17 din Legea nr.50/1991, pornindu-se de la valoarea de piata a terenului stabilita in expertiza tehnico-financiara nr. 41/02.07.2023.

Art.4:Durata concesiunii este durata existentei constructiei, dar nu mai mult de 49 ani.

Art.5 :Concesionarului ii revine obligatia obtinerii avizelor si a indeplinirii obligatiilor legale necesare obtinerii autorizatiei de construire si a inceperii constructiei in termen de un an de la data atribuirii terenului.

Art.6: Primarul orasului Brezoi, va urmari ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari.

Art.7: Prezenta hotarare se va comunica astfel :

- Institutiei Prefectului ;
- Primarului orasului Brezoi ;
- Compartimentul Urbanism.
- Concesionarului Costea Andrei-Marian.

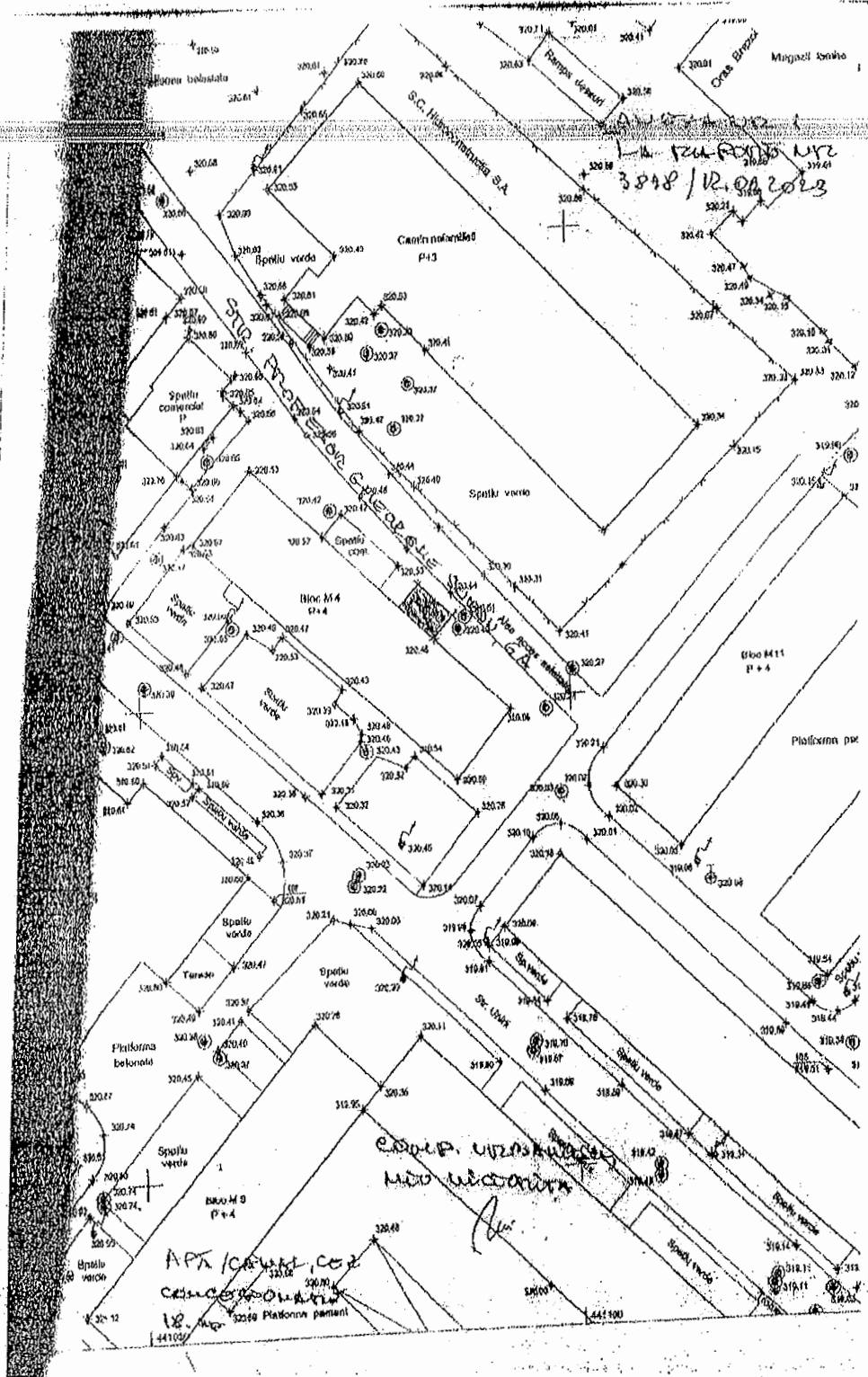
Brezoi, 27 iulie 2023

**Presedinte de sedinta
Lungu Gheorghe**



**Contrasemneaza pentru legalitate
Secretar general delegat uat,
Popescu Maria Ramona**

3. DOCUMENTE



PRESEDINTE DE SEDINTA

Comp. Urbanism,

Nin

SECRETAR GENERAL DELEGAT

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren(bun) ce aparține proprietății private a orașului Brezoi,
str.Profesor Gheorghe Surdu, nr.6A, S = 18 mp

a.Descrierea terenului(bunului) ce aparține proprietății private a orasului Brezoi:

-Terenul este amplasat in Brezoi, str. Profesor Gheorghe Surdu, nr.6A, având ca vecinătăți – la nord est si sud — oras Brezoi si la vest bloc M4- Costea Andrei Marian - conform schitei anexa nr. 1.

-Regimul juridic al terenului-aparține domeniului privat, al orasului și este situat în intravilanul acestuia.

-Categorica de folosință a terenului este – teren pentru constructii.

-Reglementările privind funcțiunea acestuia prevăzute în PUG/PUZ/PUD sunt – zona locuinte colective si functiuni complementare.

-Terenul dispune de unități publice, după cum urmează:

- alimentare cu apa si energie electrica, canalizare, acces auto.

-Terenul este afectat/nu este afectat de utilități publice astfel:

- nu este afectat.

-Starea actuală a terenului este folosit/nefolosit pentru – nefolosit.

-Suprafața totala a terenului propus spre concesionare este de 18 mp.

b.Motivele de ordin economic, financiar, sociala și de mediu, care justifică acordarea concesiunii:

-amplasamentul terenului – intravilan –servicii, productie, depozitare, destinatie - extindere constructii

-interesele economico- financiare - venit la bugetul local, concentrarea zonelor construite in perimetre cu utilitati.

Mediu - prin activitatea propusă a se desfășura în urma realizării investiției – nu se vor afecta conditiile de mediu, se propune ambientarea mediului prin realizarea unor lucrări auxiliare specifice ca – spații verzi, se vor lua masuri de protecție a mediului prin asigurarea conditiilor de evacuare a apelor pluviale si menajere la un sistem de

canalizare care sa respecte prevederile legale in vigoare; rezidurile menajere vor fi depozitate in vederea colectarii periodice in locuri special amenajate care sa respecte prevederile legislatiei in vigoare.

~~c. Investitiile necesare pentru construire, modernizare sau extindere.~~

- extindere constructie.

d. Nivelul minim al redevenței:

Redevența minimă va fi de ____ EURO, indexabilă anual la cursul leu/dolar, al BNR, calculată astfel încât să se recupereze contravaloarea la prețul de piață, în 25 ani.

e. Modalitatea de acordare a concesiunii:

Terenul se va concesiona în vederea realizării obiectivului de investiții – extindere constructie.

Legea 50/1991-republicata prevede la cap. II, art.15 , lit.e) posibilitatea concesiunii fara licitatie publica , in vederea extinderii constructiilor pe terenuri alaturate

f. Durata estimativă a concesiunii.

Durata concesiunii terenului este de maxim 49 ani.

g. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune.

Pentru realizarea procedurii de concesiune a terenului se estimează un număr de 60 zile, de la data aprobării prin Hotărâre de Consiliu Local a concesiunii în baza Caietului de Sarcini.

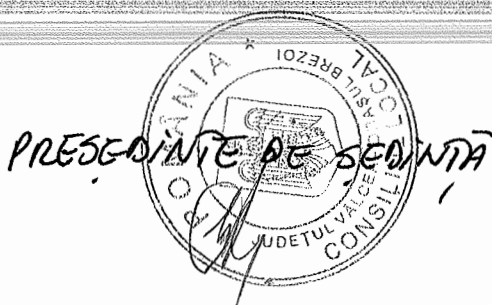
h. Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare- nu este cazul.

i. Avizul Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și a Statului Major General prevede următoarele _____.

CONSILIER,

VICTORITA MIU

SECRETAR GENERAL DELEGAT



CAIET DE SARCINI

privind concesionarea unui teren(bun) ce aparține proprietății private a orașului Brezoi, str. Profesor Gheorghe Surdu, nr.6A , S = 18 mp

1. OBIECTUL CONCESIUNII.

1.1 Exploatarea terenului amplasat/situat in oras Brezoi , str. Profesor Gheorghe Surdu , nr.6A, cu vecinii :

- la nord est si sud — oras Brezoi si la vest bloc M4- Costea Andrei Marian - conform schitei anexa nr. 1.

1.2 Terenul mentionat mai sus, apartine (regimului juridic)

- domeniul privat oras.

1.3 Investitia ce se va realiza pe acest teren va avea ca destinatie :

- extindere constructii

1.4 La data initierii actiunii de concesionare terenul se prezinta - liber de sarcini.

1.5 Pe terenul supus concesionarii sunt executate urmatoarele obiective (daca este cazul):

- nu este cazul.

1.6 Terenul beneficiaza de urmatoarele utilitati in zona:

- alimentare cu apa si energie electrica, telefonie, canalizare, acces auto.

2. CONDITIILE DE EXPLOATARE SI OBIECTIVELE

2.1 Lucrarile ce se vor executa pe terenul concesionat se vor incadra in prevederile si conditiile din certificatul de urbanism nr. _____ din _____,2023 eliberat de Primaria Brezoi.

~~2.2 Trataria arhitecturala va fi in concordanta cu ambientul si importanta zonei .~~

2.3 Destinatia obiectivelor ce urmeaza a se realiza pe teren concesionat se vor

supune prevederilor din P.U.G., P.U.Z. si P.U.D., precizate prin certificatul de urbanism.

2.4 Concesionarul are obligatia de a reface toate amenajarile cu caracter public ce vor fi afectate in cursul lucrarilor de executie

2.5 Prin documentatia de autorizare a lucrarilor se vor respecta conditiile din P.U.G., P.U.Z. si P.U.D., (dupa caz) privind amplasamentul, forma, dimensiunile obiectivelor ce se vor realiza, circulatia pietonala si auto in zona, racordurile la retelele existente.

2.6 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia cladirilor invecinate prin indeplinirea conditiilor de rezistenta si stabilitate.

2.7 Condițiile de ordin economic si financiar (se vor descrie avantajele si obiectivele urmarite prin concesionare):

- venit la bugetul local.
- concentrarea zonelor construite in perimetre cu utilitati.

3. INVESTITIILE SI TERMENELE OBLIGATORII DE REALIZARE A ACESTORA PE TERENUL CE SE CONCESIONEAZA.

3.1 Descrierea investitiei : - extindere constructii

3.2 Conditii de realizare : - firma autorizata.

3.3 Durata de realizare a investitiilor si termenul de incepere a acestora :

- termen de incepere a investitiei – 12 luni de la intocmirea procesului verbal de predare – primire.
- durata de realizare – conform autorizatiei de construire .

4. OBLIGATIILE PARTILOR

Obligațiile concesionarului

4.1 Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

4.2 Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care

fac obiectul concesiunii.

4.3 Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

4.4 Concesionarul este obligat să plătească redevența în valoarea și la termenele prevăzute în contractul de concesiune.

4.5 Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

4.6 La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur (terenul), în mod gratuit și libere de orice sarcini.

4.7 În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu 90%, din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

Obligațiile concedentului

4.8 Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

4.9 Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

4.10 Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

5. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

5.1 Contractul de concesiune încetează de drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, dar nu mai mult de 49 ani.

5.2. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau al incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile

nu stabilesc altfel.

5.3. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

5.4. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alineatul anterior.

5.5. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

5.6. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fara interventia instantei de judecata si fara punere in intarziere.

5.7. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului

5.8. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur – terenul concesionat ,liber de sarcini.
- b) bunuri proprii – bunuri utilizate de concesionar pe durata concesiunii, care sunt si raman proprietatea acestuia la incetarea contractului de concesiune

6. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

6.1 Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în contractul de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

7. LITIGII

7.1 Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează pe cale amiabila sau potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

7.2 Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

8. CLAUZELE FINANCIARE SI DE ASIGURARI :

8.1. Constituirea garantiei pentru concesiune - 90% din suma obligatiei de plata (redeverenta anuala rezultata in urma adjudecarii licitatiei) in termen de maxim 90 zile de la data semnarii contractului de concesiune.

8.2. Plata ratelor trimestriale reprezentand redeverenta datorala se va incasa in lei la cursul EURO stabilit de B.N.R. din ziua platii .

8.3. Neplata la termen a redeventei datorate in totalitate sau in parte atrage calculul majorarilor de intarziere , in conformitate cu prevederile legale referitoare la neplata obligatiilor bugetare .

8.4. Neplata a doua rate consecutive a redeventei datorate da dreptul concedentului sa acopere contravaloarea restantelor respective din garantia depusa, inclusiv majorarile de intarziere .

8.5. Concesionarul este obligat de a reconstitui garantia concesiunii in termen de 30 de zile de la data retinerii pentru neplata ratelor trimestriale .

8.6. Redeventa minima si modul de calcul :

- redeventa _____ EURO/AN

8.7. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii si de publicitate imobiliara.

8.8 Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnico-edilitare existente si obtinerea avizelor de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

9. REGIMUL BUNURILOR (terenurilor) utilizate de concesionar in dezvoltarea concesiunii

1. REGIMUL JURIDIC :

TEREN SITUAT - INTRAVILAN

PROPRIETAR - DOMENIUL PRIVAT ORAS.

2. REGIMUL ECONOMIC : RANG - III ZONA - A

FOLOSINTA ACTUALA -- TEREN PENTRU CONSTRUCTII

REGLEMENTARI P.U.G. LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

3. REGIMUL TEHNIC - POT 40 % CUT 2 S= 18 MP.

ALINIERE FATA DE AX DRUM –ALINIERE LA FRONTUL EXISTENT

RETRAGERI SI DISTANTE OBLIGATORII – CONFORM COD CIVIL

CIRCULATII – STR. PROFESOR GHEORGHE SURDU

INALTIME MAXIMA ADMISA P+4E

UTILITATI – ALIMENTARE CU APA SI ENERGIE ELECTRICA, CANALIZARE, ACCES AUTO

SISTEM CONSTRUCTIV - FUNDATI - BETON

- STRUCTURA – LEMN/ZIDARIE

- ACOPERIS – SARPANTA – TIGLA METALICA

INTERDICTII – ACTIVITATI POLUANTE

10.ALTE CLAUZE

10.1. Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare

-Se vor lua masuri de protectie a mediului prin asigurarea conditiilor de evacuare a apelor pluviale si menajere la un sistem de canalizare care sa respecte prevederile legale in vigoare; rezidurile menajere vor fi depozitate in vederea colectarii periodice in locuri special amenajate care sa respecte prevederile legislatiei in vigoare.

10.2. Instrainarea investitiei pe perioada concesiunii se va face numai cu acordul concedentului printr-un certificat de urbanism.

10.3. Valoarea investitiilor facute pana la data concesiunii (in cazul in care terenul supus concesiunii are efectuate lucrari de reabilitare, viabilizare, de fond funciar, etc. se va determina valoarea acestora) .

- nu este cazul

10.4. Conditiiile impuse de natura terenului (se vor preciza, cu referire in principal la siguranta in exploatare a investitiei, folosirea si conservarea patrimoniului cultural, local, judetean sau national, dupa caz, protectia mediului, protectia muncii, etc.) :

- conform legislatiei in vigoare.

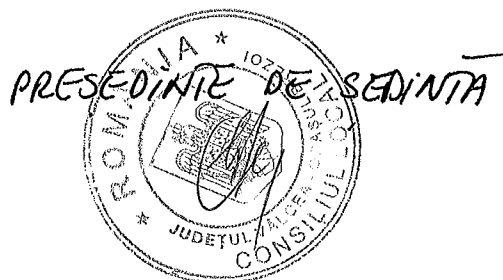
10.5. Modul de organizare al concesionarului (se va mentiona pentru fiecare caz in parte obtinerea Consiliului Local pentru forma de organizare a concesionarului) .

- persoana juridical

10.6. Documentatia de atribuire face parte integranta din prezentul caiet de sarcini.

COMP. URBANISM,

MIU VICTORITA



[Handwritten Signature] SECRETAR GENERAL DELEGAT

BENEFICIAR: PRIMARIA BREZOI

IMOBIL: Teren intravilan in suprafata de 18 mp amplasat in Orasul Brezoi, str. Gheorghe Surdu, nr. 6A, judetul Valcea



DICULESCU EMANUEL

EVALUATOR AUTORIZAT

SEDIUL: Ramnicu Valcea, str. Arinilor, nr. 29G, Judetul Valcea
TELEFON: 0722778335, email: diculescumanuel@yahoo.com

Nr. 41 din 02 iulie 2023

Raport de Evaluare

imobilului situat în suprafața de teren de 18 mp intravilan

afășat în terenul de suprafață de 18 mp

TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 18 MP

Adresa: Orasul Brezoi, str. Profesor Gheorghe Surdu, nr. 6A, judetul Valcea

Proprietar: PRIMARIA ORASULUI BREZOI

Solicitant: PRIMARIA ORASULUI BREZOI

Destinatar: PRIMARIA ORASULUI BREZOI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al DICULESCU EMANUEL, al clientului, respectiv al destinatarului PRIMARIA ORAȘULUI BREZOI.

- Iulie 2023 -

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE



INREGISTRARE LA EVALUATOR		Nr. 61 / 02.07.2023
1.	EVALUATOR	DICULESCU EMANUEL
	Certificat/Legitimăție UNEAR	Nr. 12077 / 2023
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO / 2023
	Expert evaluator	DICULESCU EMANUEL
	Parafa	Nr. 12077 / 2023
	Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orașul: RAMNICU VALCEA ▪ Strada Arinilor, nr. 29G, judetul Valcea ▪ Telefon: 0722778335 ▪ E-mail: diculescuemanuel@yahoo.com

2.	CLIENT	Persoană juridică: PRIMARIA BREZOI
	Adresa	Orasul Brezoi, judetul Valcea
	DESTINATARUL RAPORTULUI	ORASUL BREZOI, JUDETUL VALCEA

3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Proprietate compusă din: Teren intravilan in suprafata de 18 mp amplasat in Orasul Brezoi, str. Profesor Gheorghe Surdu, nr. 6A, judetul Valcea.
	Proprietar	PRIMARIA ORASULUI BREZOI
	Adresa proprietății	Orasul Brezoi, str. Profesor Gheorghe Surdu, nr. 6A, judetul Valcea.
	Condiții limitative deosebite	-

4.	DECLARAREA VALORII	
	VALOAREA DE PIAȚĂ	rot. 1.500 RON (310 EURO)
	VALOAREA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.	

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valoare de piata in vederea vanzarii/concesionarii
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către DICULESCU EMANUEL la data de 01.07.2023
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	02.07.2023
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,9634 LEI

16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise, este:

VALOAREA DE PIAȚĂ	rot. 1.500 RON (310 EURO)
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI
DICULESCU EMANUEL Evaluator proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR	