



ROMANIA

JUDETUL VALCEA



HOTARAREA Nr. 104

Privitoare la: " Concesionarea fara licitatie publica a terenului intravilan, apartinand domeniului privat, in suprafata de 282mp, situat in oras Brezoi, str. Carpatina, nr. 21" catre domnul Nica Nicolae, in vederea extinderii constructiei existente

Consiliul Local Brezoi, Judetul Valcea, intrunit in sedinta ordinara astazi 25.07.2024, la care participa un nr. de consilieri 15 din totalul de 15 din cati este constituit,

Vazând ca prin H.C.L nr. 82/13.06.2024, domnul consilier Varaticeanu Florian a fost ales presedinte de sedinta,

Luand in discutie referatul de aprobare nr. 9306 din 16.07.2024 prezentat de dl. Schell Robert-primarul orasului Brezoi, raportul de avizare al comisiilor de specialitate, precum si raportul de specialitate nr. 9307 din 16.07.2024 intocmit de Compartimentul Urbanism, prin care, se propune concesionarea fara licitatie publica a terenului intravilan, apartinand domeniului privat, in suprafata de 282mp, situat in oras Brezoi, str. Carpatina, nr. 21" catre domnul Nica Nicolae, in vederea extinderii constructiei existente, teren fara cale de acces si fara posibilitate de creare drept de servitute datorita conditiilor din teren.

Avand in vedere cererea domnului Nica Nicolae inregistrata la primaria orasului Brezoi cu nr. 6782 din 23.10.2023 si de asemenea raportul de expertiza financiara nr. 31/05.02.2024 intocmit de evaluator autorizat Diculescu Emanuel;

Tinand cont de Avizul nr. 1879PS/23.05.2024 emis de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale ;

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 14 voturi "pentru", 1 vot „impotriva” ,

Adopta urmatoarea

HOTARARE:

Art.1 :Se aproba concesionarea fara licitatie publica a terenului intravilan, apartinand domeniului privat, in suprafata de 282mp, situat in oras Brezoi, str. Carpatina, nr. 21” catre domnul Nica Nicolae, in vederea extinderii constructiei existente, teren fara cale de acces si fara posibilitate de creare drept de servitute datorita conditiilor din teren, 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 220,40 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. 31/05.02.2024.

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.Se imputerniceste primarul orasului Brezoi sa semneze in numele si pentru orasul Brezoi contractul de concesiune.

Art.7:Primarul orasului Brezoi, va urmari ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari.

Art.8: Prezenta hotarare se va publica pe pagina web www.primariabrezoi.ro si se va comunica astfel :

- Institutiei Prefectului ;
- Primarului orasului Brezoi ;
- Concesionarului Nica Nicolae.

Brezoi, la 25.07.2024

Preşedinte de şedinţă,

Varaticeanu Florian



Contrasemneaza pentru legalitate,

Secretar general u.a.t.

Popescu Maria Ramona

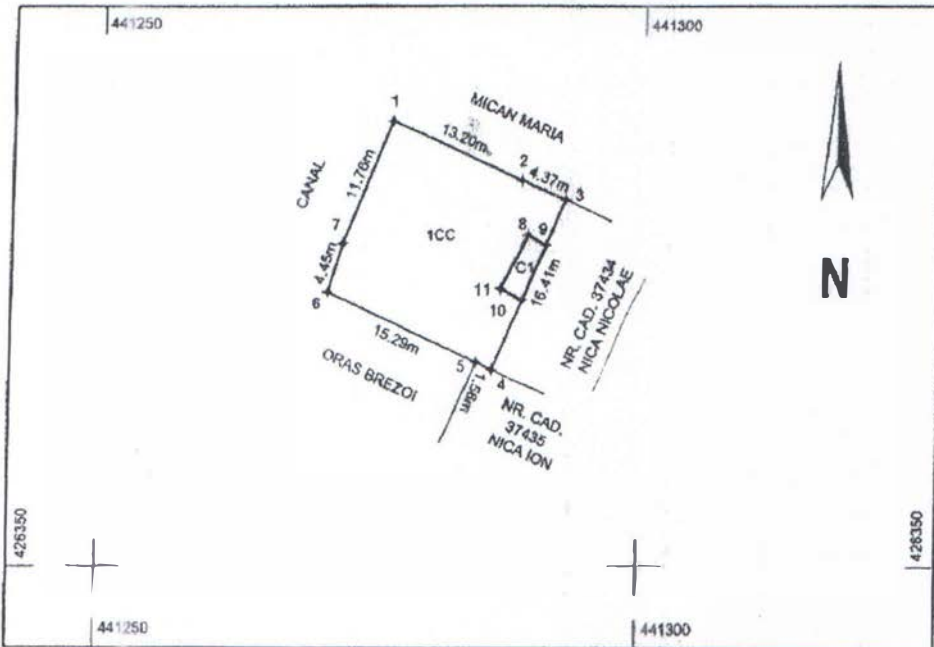
Anexa nr. 1 la HCL nr. 109/25.10.2024

3. DOCUMENTE

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	S = 282 mp	Localitate Brezoi, Str. Carpatina, Nr. 21 - INTRAVILAN
Nr. Carte Funciara	UNITATE ADMINISTRATIV-TERITORIALA (UAT)	
	BREZOI, JUDET VALCEA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	282	Terenul este partial imprejmuit cu gard de metal si beton intre pcf. 1-2-3; 4-5-6-7-1, neimprejmuit in rest
Total		282	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	11	Anexa, Nr. niveluri: 1, anul edificarii: suprafata construita desfasurata = 11mp
Total		11	
Suprafata totala masurata a imobilului = 282 mp			
Suprafata din act = -----			
S.C. GEOMETRIC S.R.L. Certificat de autorizare Categoria B Sediul: Str. Carpatina, Nr. 21, Brezoi, Valcea Nr. 2209/P. 10.2023 Nr. 2209/P. 10.2023 S.C. GEOMETRIC S.R.L.		MIHAJ HALDAN Certificat de autorizare Categoria B Sediul: Str. Carpatina, Nr. 21, Brezoi, Valcea Nr. 0180/P. 03.2019 Sediul: Str. Carpatina, Nr. 21, Brezoi, Valcea Nr. 0180/P. 03.2019 MIHAJ HALDAN	
Confirma corectitudinea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea la teren. Data: 30.10.2023		Inspector Confirma corectitudinea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara Semnatura Data:	

Președinte de sedință
 Valeriu Ionuț

Secretar General
 Roxana Maria Răduț

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren(bun) ce aparține proprietății private a orașului Brezoi, str. Carpatina, nr.21 - S = 282 mp

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

-Terenul este amplasat in Brezoi , str. Carpatina, nr.21, având ca vecinătăți – la nord – proprietate particulara; la sud – nr. cad. 38228-oras Brezoi ; la est - nr. cad. 37434(Nica Nicolae) si la vest canal - 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 de locuinte.

-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 282 mp.

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

-amplasamentul terenului – intravilan – 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 – spatii verzi, 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.

c. Investițiile necesare pentru construire, modernizare sau extindere.

- extindere constructie.

d. Nivelul minim al redevenței:

Redevența va fi de 220,40 EURO/an, 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 concesiunare 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 – nr. 1879PS/23.05.2024.

i. Avizul Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General prevede următoarele – bunul proprietate privata, ce face obiectul concesiunii, nu se incadreaza in infrastructura sistemului national de aparare.


j. Avizul obligatoriu al structurii de administrare / custodelui ariei naturale protejate - nu este cazul.

CONSILIER,
MUNICIPIUL VICTORITA

Președinție de localitate
VĂRĂTICEANU FLORIAN



Secretar General
Popescu Marius Kamomay



CAIET DE SARCINI

privind concesionarea unui teren(bun) ce aparține proprietății private a orașului Brezoi, str. Carpatina, nr.21, S = 282 mp

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 Exploatarea terenului amplasat/situat in oras Brezoi, str. Carpatina, nr.21, cu vecinii : - la nord – proprietate particulara; la sud – nr. cad. 38228-oras Brezoi ; la est - nr. cad. 37434(Nica Nicolae) si la vest canal - 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 _____.2024 eliberat de Primaria Brezoi.

2.2 Tratarea 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 Conditii 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 eficace 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. INCETAREA 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, fără intervenția instanței de judecată și fără punere în întârziere.

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 garanției pentru concesiune - 90% din suma obligației de plata (redevența anuală rezultată în urma adjudecării licitației) în termen de maxim 90 zile de la data semnării contractului de concesiune.

8.2. Plata ratelor trimestriale reprezentând redevența datorată se va încasa în lei la cursul EURO stabilit de B.N.R. din ziua plății .

8.3. Neplata la termen a redevenței datorate în totalitate sau în parte atrage calculul majorărilor de întârziere, în conformitate cu prevederile legale referitoare la neplata obligațiilor bugetare .

8.4. Neplata a două rate consecutive a redevenței datorate da dreptul concedentului să acopere contravaloarea restanțelor respective din garanția depusă, inclusiv majorările de întârziere .

8.5. Concesionarul este obligat de a reconstitui garanția concesiunii în termen de 30 de zile de la data reținerii pentru neplata ratelor trimestriale .

8.6. Redevența și modul de calcul :

- redeventa 220,40 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 - B

FOLOSINTA ACTUALA – **TEREN PENTRU CONSTRUCTII**

REGLEMENTARI P.U.G. – **ZONA DE LOCUINTE.**

3.REGIMUL TEHNIC - POT 35 % CUT 1,2 S= 282 MP.

ALINIERE FATA DE AX DRUM –**ALINIERE LA FRONTUL EXISTENT**

RETRAGERI SI DISTANTE OBLIGATORII – LATERAL: 1/2Hc – MINIM 3M, POSTERIOARA: 1/2Hc – MINIM 5M;

CIRCULATII – **FARA DRUM DE ACCES**

INALTIME MAXIMA ADMISA **P+2E**

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

SISTEM CONSTRUCTIV - **FUNDATII - 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. Conditii 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 concesiunii (se va mentiona pentru fiecare caz in parte obtinerea Consiliului Local pentru forma de organizare a concesiunii) .

- persoana fizica

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

Presedinte de sedinta

Varaticeanu Florian



Secretar General

Popescu Maria Ramona

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Maria Ramona Popescu.