

HOTĂRÂRE

**privind concesionarea, prin atribuire directă, a terenului în suprafață de 25 mp
adiacent apartamentului nr.2 din blocul A 11, scara A, str. 9 Mai, Oraș Târgu Ocna,
jud. Bacău**

Consiliul local al orașului Târgu Ocna, județul Bacău întrunit în ședința ordinară în data de 31.08.2023;

Având în vedere:

- Solicitarea doamnei Toth Maria - Alexandra înregistrată sub nr. 15244 din 31.10.2022, completată prin adresa nr. 9061 din 26.06.2023 cu privire la concesionarea unui teren în suprafața de 25 mp adiacent apartamentului nr. 2, situat în bl. A 11, scara A, str. 9 Mai, oraș Târgu Ocna, județul Bacău, pentru realizarea unei extinderi a spațiului, proprietate personală, în care funcționează un salon de înfrumusețare ;

- Hotărârea Consiliului local al orașului Târgu Ocna nr 22 din 28.03.2013 *privind completarea inventarului domeniului privat al orașului Târgu Ocna, însușit prin Hotărârea nr. 37/2007;*

- Avizul nr. 2267/PS din 20.07.2023 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, transmis cu adresa nr. 617/BC/26.07.2023, înregistrat la Primăria orașului Târgu Ocna cu nr. 10892/08.08.2023;

- Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 11034 din 11.08.2023 întocmit de evaluator autorizat Berian Corina Ioana - SC EVALUĂRI IMOBILIARE SOLUTION SRL, pentru stabilirea valorii de piață al imobilului și valorii estimate a redevenței anuale;

- Referatul de aprobare întocmit de Primarul orașului Târgu Ocna, nr. 11072 din 16.08.2023.

- Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 11073 din 16.08.2023, întocmit de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, cadastru-agricultură;

Luând act de:

- Procesul verbal din 31.08.2023 al Comisiei de numărare și validare a voturilor constituită prin Hotărârea nr. 3/28.01.2021, modificată prin Hotărârea nr. 84/29.09.2022, întocmit în baza buletinelor de vot pentru desemnarea reprezentanților Consiliului local Târgu Ocna în Comisia de negociere.

- Avizul Comisiei juridice, pentru administrație publică, nr. 32148 din 29.08.2023;

- Avizul Comisiei pentru studii și prognoze economico-sociale, nr. 32138 din 29.08.2023;

- Avizul Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, nr. 32130 din 29.08.2023.

Luând în considerare cadrul legal:

- prevederile art. 13, alin.1) și 15, lit.e), art. 36 și art.41 din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Republicata, cu modificări și completări.

- art. 871-873 din Codul Civil – Legea nr. 287/2009, cu modificări și completări ;

În temeiul art. 129 alin. 6), lit. b), art. 139, alin.3), lit.g), art.196, alin. 1), lit.a) și art. 362 din Ordonanța nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă concesionarea directă către doamna Toth Maria-Alexandra, a suprafeței de 25,00 m.p. teren proprietatea privată a orașului Târgu Ocna, situat în intravilanul orașului Târgu Ocna, număr cadastral 63349, înscris în cartea funciara 63349-Oraș Târgu Ocna, pentru realizarea unei extinderi – cu destinația “sală de așteptare” a salonului de înfrumusețare ce funcționează la parterul blocului A11, sc.A, ap.2, str. 9 Mai, pe baza Studiului de oportunitate care face parte integrantă din prezenta hotărâre – **Anexa nr.1;**

Art.2.1. Prețul de pornire al negocierii pentru stabilirea redevenței este de 40 euro/an, (fără TVA) stabilit in baza Raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat – **Anexa nr.2** la prezenta hotărâre.

2.2. Redevența stabilită conform Procesului verbal de negociere și a Raportului final al procedurii se va indexa anual potrivit indicelui de indexare stabilit prin hotărâre a Consiliului local Târgu Ocna, la începutul fiecărui an și va fi comunicată concesionarului prin scrisoare recomandată.

2.3. Concesionarul este obligat să achite taxele și impozitele locale ce reprezintă sarcina sa fiscală, in condițiile și la termenele stabilite de Codul Fiscal;

Art.3. Durata concesiunii este de 25 ani, cu drept de prelungire prin act adițional in condițiile legii.

Art.4. Concesionarul este obligat să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția in termen de 1 an de la data încheierii contractului de concesiune, in condițiile legii.

Art.5. Se aprobă reprezentanții Consiliului local în Comisia de negociere, după cum urmează:
Ianoș Gheorghe - membru titular;
Barna Liliana -membru supleant.

Art.6. Se aprobă draft-ul contractului de concesiune, **Anexa nr.3** la prezenta hotărâre

Art.7. Se împuternicește Primarul orașului Târgu Ocna să numească prin act administrativ reprezentanții autorității executive in Comisia de negociere, care va fi completată și cu un reprezentant al structurii teritoriale a Agenției Naționale de Administrare Fiscală , precum și să semneze contractul de concesiune si actele adiționale, după caz.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se desemnează Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orașului Târgu Ocna, care va întocmi documentația necesară pentru concesiunea terenului prevăzut la art. 1;

Art.9. Prezenta hotărâre poate fi contestată conform prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.10 In conformitate cu prevederile art. 197 din OUG nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului – județul Bacău, Primarului orașului Târgu Ocna, Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat și va fi adusă la cunostință publică în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier Mihai RUSU

CONTRASEMNEAZĂ
pentru **SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI**
Corina VĂSOIU
jurist Vasile MOSCU

HOTĂRÂREA NR.74 din 31.08.2023	
Adoptata cu:	
14	voturi « <i>pentru</i> »
0	voturi « <i>impotriva</i> »
3	« <i>abțineri</i> »
17	consilieri prezenti
17	consilieri validati

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea , prin atribuire directă, a terenului în suprafață de 25 mp
adiacent apartamentului nr.2 din blocul A 11, scara A, str. 9 Mai, Oraș Târgu Ocna,
jud. Bacău

1.Prezentare generala

Prin cererea înregistrată sub nr.15244 din 31.10.2022 doamna Toth Maria- Alexandra a solicitat concesionarea unei suprafețe de 25.00 mp teren identificat potrivit Planului de amplasament si delimitare a imobilului, în vederea edificării unui extinderi a spațiului pe care îl deține în proprietate conform contractului de vanzare-cumparare autentificat la Birou Notarial Cătălina Umbrărescu sub nr.528 din 27.06.2013. Terenul solicitat spre a fi concesionat este adiacent apartamentului solicitantei situat în blocul A11, sc.A, str. 9 Mai, oraș Târgu Ocna.

Terenul în suprafață de 25 mp este proprietatea orașului Târgu Ocna, conform Hotărârii Consiliului local al orașului Târgu Ocna nr.22 din 28.03.2013 *privind completarea inventarului domeniului privat al orașului Târgu Ocna, însoșit prin Hotărârea nr. 37/2007–poziția (1)* .

Ulterior, conform corespondenței purtată cu doamna Toth Maria-Alexandra, solicitarea a fost completată prin adresa nr. 9061/26.06.2023, cu acordul vecinilor si un plan de situație cu soluția propusă pentru extinderea spațiului.

2. Cadrul legal general aplicabil este prevăzut de prevederile OUG nr.57/2019-privind Codul administrativ, cu modificări și completări – Art. 362: Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată: alin.(1) *Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, **concesionate** ori închiriate”* si alin. (3) *Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.* Astfel, potrivit prevederilor Secțiunii 3 (partea V, Titlul I, cap.III) orasul are calitatea de concedent, iar inițierea concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate care să cuprindă, în principal,următoarele elemente:

1. - descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat;
2. - motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
3. - nivelul minim de redevență;
4. -procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii;
5. - durata estimată a concesiunii;
6. - termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate.

Art. 12 (1) *Studiul de oportunitate se aprobă de către concedent.*

(2) *Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prevăzut la alin.*

(1), *prin hotărârea consiliilor locale;*

Cadrul legal special aplicabil solicitării este prevăzut de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicat, cu modificari si completari - art. art. 13 și 15. lit.e), astfel:

art. 13, al.1) *Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin*

licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

art. 15. Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia

Legea nr. 278/2009 - Codul civil

Art. 871: Continutul dreptului de concesiune (1) Concesionarul are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune. (2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică. (3) Procedura de concesionare, precum și încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt supuse condițiilor prevăzute de lege.

Art. 872: Exercițarea dreptului de concesiune (1) Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii. (3) În toate cazurile, exercițarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.

Art. 873: Apararea dreptului de concesiune (1) Apararea în justiție a dreptului de concesiune revine concesionarului.

3. Obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii prin atribuire directă îl constituie terenul situat în strada 9 Mai, bl. A 11, sc.A, adiacent apartamentului 2, în suprafața de 25,00 mp, astfel cum este identificat în Planul de amplasament și delimitare a imobilului anexat prezentului studiu de oportunitate. Terenul este întabulat în Cartea funciară nr. 63349- Oras Târgu Ocna și liber de sarcini (neconstruit), fără a avea obiecte de inventar sau mijloace fixe.

Terenul concesionat va fi utilizat doar în scopul realizării unei extinderi a spațiului în care funcționează în prezent un salon de înfrumusețare, proprietatea doamnei Toth Maria - Alexandra. Lucrările pe terenul concesionat se pot realiza doar în baza unei autorizații de construire, potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, cu modificări și completări. Se va putea executa orice tip de construcție sau amenajare compatibilă unității teritoriale de referință, cu condiția de a păstra arhitectura zonei și fără a împiedica circulația pietonală și accesul autovehiculelor de intervenție, dacă este cazul.

Lucrările de construcție autorizate se considera finalizate dacă s-au realizat toate elementele prevăzute în autorizația de construire și dacă s-a efectuat recepția la terminarea lucrărilor.

Construcțiile executate fără autorizație de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum și cele care nu au efectuat recepția la terminarea lucrărilor, potrivit legii, nu se considera finalizate și nu pot fi întabulate în cartea funciara. În această situație se aplică în continuare sancțiunile prevăzute de lege.

4. Motivele de ordin economic, financiar și social care justifică acordarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului - Consiliul local Târgu Ocna, cât și al concesionarului. Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume:

- aspectele de ordin economic,
- aspecte de ordin financiar și
- aspectele de ordin social.

4.1. Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- venituri din impozitele pe salarii;
- potențiale noi locuri de muncă, după finalizarea construcției;

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și sprijinirea micilor întreprinzători

4.2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de negociere și a impozitului pe clădire și teren, calculat conform Codului fiscal, precum și sume încasate prin eliberarea Autorizației de construire.

Concesiunea terenului, constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local. Redevența obținută prin concesiune se face venit la bugetul local al orașului Târgu Ocna.

5. Nivelul minim al redevenței

Nivelul redevenței a fost stabilit prin Raportul de evaluare nr. 11034/11.08.2023 întocmit de S.C.EVALUĂRI IMOBILIARE SOLUTION.

Conform prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificări și completări:* ” *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărâre a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente*”.

Valoarea de piață a terenului în suprafața de 25 mp ce este propus a fi concesiunat, este de 1.000 euro (echivalent 4.900 lei la cursul 1 Euro=4.9339 lei).

Nivelul minim al redevenței care reprezintă și prețul de pornire al negocierii directe este **40 euro/ an** ;

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.

Redevența anuală se va stabili prin procedura de negociere directă, rezultată din oferta concesionarului, consemnată în Procesul verbal de negociere, exprimată în Euro și calculată la cursul de schimb leu/euro afisat de BNR la data negocierii.

Redevența astfel stabilită se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile contractului și stipulate în contractul de concesiune.

6. Modalitatea de acordare a concesiunii

Pentru asigurarea transparenței, în conformitate cu prevederile O.U.G 57/2019 – privind Codul administrativ, cu modificări și completări și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, atribuirea acestui teren se va face prin atribuire directă. După aprobarea Studiului de oportunitate și a Raportului de evaluare, concesionarul are obligația ca în termen de 1 an, de la semnarea contractului de concesiune, să obțină autorizația de construire, avizele și acordurile aferente acesteia. Autorizația de construire va fi emisă în condițiile legii, numai după prezentarea de către solicitant a acordului notarial al

vecinilor , cu privire la investiția propusă. Contractul de concesiune se incheie in termen de 10 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire, concedentul având obligația de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al României, partea a VI-a a anunțului de atribuire intocmit conform prevederilor art. 319, alin. 21-22 Cod administrativ, cu modificări și completări.

7.DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia conform prevederilor legale aplicabile.

Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orașului Târgu Ocna va lua toate măsurile necesare pentru organizarea procedurii de atribuire directa, în condiții de legalitate.

8.INVESTITIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA OBIECTIVULUI

Concesionarul va putea efectua doar lucrari de construire și / sau amenajare care să ofere terenului destinația pentru care s-a concesiionat . Investițiile și lucrarile se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executării lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile și completările ulterioare*. Potrivit prevederilor art. 36 din actul normativ precizat, concesionarul are obligația să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesiionare a terenului, sub sancțiunea pierderii valabilității concesiunii. Obținerea tuturor avizelor si acordurilor necesare realizarii investitiei cade in sarcina concesionarului. Lucrarile necesare amenajarii accesului la spatiul comercial se vor executa fără a afecta spațiul verde adiacent, a circulației pietonale șau accesul autovehiculelor de intervenție, după caz .

9.ALTE CLAUZE

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării concesiunii de către Consiliul local al Orașului Târgu Ocna.

SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT, CADASTRU-AGRICULTURĂ

Arhitect șef,
Roxana-Elena VOLEANSCHI

Consilier Laura GHIMBOVSCHI

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier Mihai RUSU

CONTRASEMNEAZĂ

pentru **SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI**

Corina VĂSOIU

jurist Vasile MOSCU

CONTRACT DE CONCESIUNE

(DRAFT)

Nr. din

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Orașul Târgu Ocna, adresa sediu Str. Trandafirilor nr. 1, cod poștal 605600, telefon/fax, cod fiscal 4278620, cont trezorerie deschis la Trezoreria Onești, reprezentată prin PRIMAR....., în calitate de concedent, pe de o parte

și

Domnul/Doamna cu domiciliul în orașul....., str....., nr..., bl....sc....., ap....., jud.....,legitimat(-ă) cu CI.seria.....nr.....CNP..... în calitate de **Concesionar**, pe de alta parte,

În temeiul art. 13, alin.1) și art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991-privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări și a Hotărârii Consiliului local al orașului Târgu Ocna nr..... din privind

s-a încheiat prezentul contract de concesiune:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1 Imobilul teren în suprafața de mp, proprietatea privată a orașului Târgu Ocna, este situat în orașul Târgu Ocna, str....., județul Bacău, adiacent apartamentului nr., bl., sc....., nr. cadastral....., Carte funciară nr.....oras Târgu Ocna

2.2. Destinația imobilului teren concesionat este pentru extindere

2.3. Spațiul se predă de către concedent, concesionarului, pe baza de **proces verbal de predare primire**, în vederea realizării obiectivului de investiții, în condițiile ofertei care au stat la baza concesionării terenului.

2.4. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a. bunuri de retur – sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune.Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii – **terenul concesionat în suprafața de mp.**

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului.Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata concesiunii – **construcția edificată în baza unei autorizații de construire.**

III. TERMENUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

3.1. Durata concesiunii este de **25 ani** începând cu data semnării contractului de către ambele părți, respectiv

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin act adițional în condițiile legii, la solicitarea concesionarului și cu acordul concedentului.

IV. REDEVENTA (TAXA) CONCESIUNII SI MODALITATEA DE PLATA:

4.1. Redeventa anuala de concesiune este de _____ **Euro/an** asa cum rezulta din oferta concesiionarului consemnata in Procesul verbal de negociere directa nr. _____, **respectiv suma delei calculată la cursul de schimb leu/euro afisat de BNR la data negocierii.**

4.2. Redeventa adjudecata in urma negocierii urmeaza a fi indexata anual cu indicele de indexare, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Târgu Ocna, la începutul fiecarui an, comunicata concesiionarului prin scrisoare recomandată.

4.3 Plata redevenței se va efectua în **2 rate egale**, prima rata până pe data de **31 martie**, iar cea de-a doua rată până pe data de **30 septembrie**.

4.4. Concesiionarul este obligat sa achite taxele și impozitele locale care reprezintă sarcina sa fiscală in conditiile stabilite de Codul Fiscal.

4.5. Plata se poate efectua la casieria Primariei orasului Târgu Ocna sau cu ordin de plata din contul concesiionarului, in contul concedentului nr. deschis la Trezoreria Onesti. Redeventa obtinuta din concesiune va reprezenta venit la bugetul local.

4.6. Pentru anul fiscal 2023, taxa de concesiune se va achita integral pentru perioada ramasa pana la 31.12.2023, in termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului de concesiune si predarea imobilului de catre concedent, concesiionarului.

4.7. Neplata la termenele stabilite a redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea unei majorări de întârziere egale cu nivelul majorării de întârziere, datorat bugetelor locale, stabilit conform reglementărilor legale în vigoare, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibila.

4.8. Neplata redevenței pana la finele anului respectiv, duce la rezilierea unilaterala a contractului de concesiune si pierderea garantiei de concesiune mentionata la art.4.9 din prezentul contract de concesiune.

4.9. ***Concesiionarul are obligatia ca in termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție suma delei, reprezentând 10% din suma obligatiei de plata către concedent stabilită conform Procesului verbal de negociere, datorată pentru primul an (12 luni) de exploatare.*** Din această sumă vor fi retinute penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesiionar, in baza contractului de concesiune.

V. INVESTITIILE CE URMEAZA A FI REALIZATE SI DURATA DE REALIZARE A ACESTORA

5.1. Pentru desfasurarea activitatilor generate de destinatia concesiunii, concesiionarul va trebui sa realizeze urmatoarele:

- amenajarea extinderii spatiului in care functioneaza cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 *privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificari si completari*, fara afectarea spatiului verde adiacent, a circulatiei pietonale sau accesul autovehiculelor de interventie, dupa caz;

- obtinerea tuturor avizelor si acordurilor necesare realizarii investitiei.

5.2. Avizele si acordurile necesare realizarii investitiei si desfasurarii activitatii se vor obtine de catre concesiionar, dupa semnarea contractului de concesiune, pe cheltuiala sa.

5.3. Concesiionarul este obligat **să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data semnării contractului de concesiune** si a procesului verbal de predare-primire a imobilului intre concedent si concesiionar.

5.4. Durata maximă de realizare a investiției propuse în cadrul concesiunii este de **24 luni de la data eliberării autorizației de construire.**

5.5. In caz de incalcare a obligatiei prevazute la alin. 5.3, concesiunea isi pierde valabilitatea.

5.6. Lucrarile de constructie autorizate se considera finalizate daca s-au realizat toate elementele prevazute in autorizatia de construire si daca s-a efectuat receptia la terminarea lucrarilor.

5.7 Constructiile executate fara autorizatie de construire sau cu nerespectarea prevederilor acesteia, precum si cele care nu au efectuata receptia la terminarea lucrarilor, potrivit legii, nu se considera finalizate si nu pot fi intabulate in cartea funciara. In aceasta situatie se aplica in continuare sanctiunile prevazute de lege.

VI. DREPTURILE PARTILOR

6.1. Drepturile concesionarului

a) Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si raspunderea sa, bunul imobil ce face obiectul contractului de concesiune;

6.2. Drepturile concedentului

a) Concedentul are dreptul să verifice, in perioada derularii contractului de concesiune, bunul imobil concesionat, cu privire la respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

b) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții:

- notificarea se va comunica concesionarului cu cel puțin 3 zile lucratoare inainte de data efectuarii verificarii, comunicandu-se acestuia si obiectul verificarii.

c) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

d) Concedentul are dreptul sa rezilieze unilateral contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligatiile concesionarului.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR

7.1. Obligatiile concesionarului

a) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

b) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul ce fac obiectul concesiunii.

c) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

d) Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilita prin contract, la termenele stabilite;

e) Concesionarul este obligat sa incheie in nume propriu contracte cu furnizorii de utilitati (apa/apa uzata, salubritate, energie electrica, gaze,telefonie, internet, dupa caz);

f) Concesionarul este obligat sa plateasca pe toata durata concesiunii impozitele si taxele datorate catre bugetul local si bugetul de stat;

g) Concesionarul va respecta termenul de finalizare a investitiei, conform art. 5.4 si Autorizatiei de construire;

h) Concesionarul va obtine toate avizele si acordurile necesare exploatarii bunului concesionat, pe cheltuiala sa.

i) Concesionarul va folosi bunul concesionat doar pentru scopul stabilit in Studiul de oportunitate , anexa la actul administrativ de aprobare a concesiunii;

î) La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si liber de orice sarcini șau să solicite achiziția terenului.

j) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii va notifica de indata acest fapt concedentului.

k) Concesionarul are obligatia **ca in termen de 30 zile de la incheierea contractului de concesiune, să inscrie concesiunea, pe cheltuiala sa in evidențele de publicitate imobiliara.** Concesionarul are obligatia sa prezinte concedentului Extras de Carte Funciara pentru informare, cu concesiunea intabulata.

l) In termen de cel mult 90 de zile de la incheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligatia constutuirii unei garantii stabilite conform art. 4.9 din contract.

m) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, din motive excepționale legate de interesul național sau local, fără a putea solicita încetarea acestuia;

n) Concesionarul are obligatia să notifice concedentului schimbarea formei sale juridice, asocierea sau fuzionarea cu o alta persoana juridica, in termen de 15 zile de la intervenirea modificarii , daca este cazul;

o) La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decat ajungerea la termen, excluzând forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarii , in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea terenului de catre concedent.

7.2. Obligatiile concedentului

a) Concedentul are obligatia sa puna la dispozitia concesionarului imobilul teren ce face obiectul concesiunii, liber de sarcini.

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

c) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres în contract sau de lege.

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

8.1 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, fara plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri in sarcina concedentului;

e) alte clauze de încetare a contractului de concesionare, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

8.2. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul :

- poate solicita concedentului prelungirea duratei concesiunii, in conditiile stabilite de legislatia in vigoare;
- dacă concesionarul nu solicită prelungirea duratei concesiunii, va preda concedentului terenul liber de sarcini.

8.3. Concesionarul poate denunta unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificand concedentul cu 60 de zile inainte de data denuntarii ;

8.4. La încetarea contractului de concesiune, concedentul va putea încheia un contract de vânzare – cumpărare, având ca obiect terenul concesionat, numai cu aprobarea Consiliului local, dacă concesionarul și-a manifestat intenția de a-l achiziționa.

8.5. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, în aceleași condiții se transmite și autorizația de construire. (art. 41 din Legea nr. 50/1991).

8.6. 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 – sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii – **terenul concesionat**;

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului – **construcția edificată în baza autorizației de construire**.

8.7. Garanția de concesiune, constituită de concesionar, conform art.4.9 din contract, se restituie acestuia în toate situațiile de încetare a contractului, cu excepția cazului în care nerespectarea obligațiilor contractuale de către concesionar, duce la rezilierea contractului de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

8.8. Radieră din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută de art. 8.1, lit.b) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută de art. 8.1, lit. c) și d), în baza declarației unilaterale de reziliere a concesionarului sau a concedentului, iar în situația prevăzută la art. 8.1, lit. e) conform prevederilor legale în vigoare la data încetării contractului.

IX. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpa.

X. LITIGII

10.1. Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează în principal pe cale amiabilă, iar în cazul în care părțile nu ajung la nicio soluție vor deferi litigiul instanțelor judecătorești competente.

10.2. În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificările și completările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în raza căruia se află sediul concedentului.

10.3. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția contencios-administrativă a curții de apel, conform prevederilor legale.

XI. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU INTRE CONCEDENT SI CONCESIONAR

11. Contractul de concesiune transferă în responsabilitatea concesionarului respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care cele mai importante sunt:

- a) luarea măsurilor privind sănătatea și securitatea în muncă și protecția împotriva incendiilor;
- b) protecția și paza bunurilor proprii;
- c) asigurarea integrității și dezvoltării spațiilor verzi, arborilor, arbuștilor etc., din zonele limitrofe spațiului concesionat;
- d) gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

XII. DISPOZITII FINALE

12.1. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor.

12.2. Prevederile contractuale se completează cu normele Codului Civil, Codului de Procedura Civila, Codului fiscal, Codului de procedura fiscala si Legii nr. 50/1991 - *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificări și completări.*

12.3. Documente ale contractului de concesiune:

- Proces verbal de negociere a redeventei nr _____ din _____
- Proces verbal de predare al terenului concesionat nr. _____ din _____ ;
- copie certificat constatator eliberat de Oficiul de comert (daca este cazul);
- copie CI reprezentant legal concesionar.

12.4. Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 2 (doua) exemplare, un exemplar pentru concesionar si un exemplar pentru concedent.

CONCEDENT,
ORAȘ TÂRGU OCNA
Prin PRIMAR

CONCESIONAR

COMPARTIMENT JURIDIC
Consilier juridic Ionela Corina GHERASIM

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier Mihai RUSU

CONTRASEMNEAZĂ
pentru **SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI**
Corina VĂSOIU
jurist Vasile MOSCU