

R O M Â N I A
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL TÂRGU OCNA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTARARE

transmiterea dreptului de concesiune stabilit în baza Contractului nr. 47 din 05.01.2021, pentru imobilul teren situat în orașul Târgu Ocna, str. Căpitan Bușilă , zona bl. A 7, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău

Primarul orasului Târgu Ocna, judetul Bacau

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 4646 din 08.04.2025 întocmit de către Primarul orașului Târgu Ocna;
- Raportul de specialitate nr. 4647 din 08.04.2025 întocmit de către Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat;

Luând în considerare :

- Solicitarea înregistrată la Primaria orașului Târgu Ocna cu nr. 3547 din 18.03.2025 a numitei Caraiman Elena de preluare a contractului de concesiune, urmare a încheierii Contractului de donație nr. 195/2025;
- Contractul de donație autentificat la Biroul Notarial Cătălina Umbrărescu 195/29.01.2025.
- Contractul de concesiune nr. 47 din 05.01.2021 și Actul adițional nr. 2 din 30.12.2024, având ca obiect imobilul teren situat str. Costache Negri, zona bl. A7, CF nr. 61474, pe care este edificat un garaj
- Extras de Carte Funciară pentru informare din 09.04.2025.
- Hotărârea Consiliului local Târgu Ocna nr. 81 din 28.11.2024 privind prelungirea contractelor de concesiune pentru terenurile aferente construcțiilor cu destinația garaj;

În conformitate cu prevederile:

- art. 41 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completari;
- art. 552-553, art. 871-873 și art. 1315-1320 din Codul civil - din 17 iulie 2009 (Legea nr. 287/2009) –republicat, cu modificări și completări.

În temeiul art.108, lit. b), art.129, alin. 2), lit.c), alin. 6), lit.a), art. 139, alin. 3), lit. g), art.297, lit.b) coroborat cu prevederile art. 196 alin. 1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completari .

PROPUNE

Art.1. Începând cu 30.04.2025 se aprobă rezilierea Contractului de concesiune nr. 47 din 05.01.2021 încheiat între orașul Târgu Ocna și domnul Caraiman Constantin, având ca obiect imobilul teren situat str. Costache Negri, zona bl. A7, CF nr. 61474-oraș Târgu Ocna;

Art.2. Se aproba transmiterea dreptului de concesiune pentru imobilul teren în suprafață totală construită de 18,00 mp pe care este edificat un garaj situat în orașul Târgu Ocna, str. Costache Negri, zona bl. A 7, jud. Bacau, înscris în Cartea funciara nr. 61474, către doamna Caraiman Elena legitimată cu CI seria ZC, nr. 554866, eliberată la data de 27.09.2021 ca urmare a încheierii Contractului de Donație autentificat la Biroul Notarial Cătălina Umbrărescu cu nr. 195 din 29.01.2025.

Art.3. Termenul contractului de concesiune, încheiat între orașul Târgu Ocna și doamna Caraiman Elena este până la data de 31.12.2025.

Art. 4.1. Pentru anul 2025 redevența este de **165 lei** stabilită conform Hotărârii Consiliului local Târgu Ocna nr. 96 din 19.12.2024;

4.2. Redevența se va indexa potrivit indicelui de indexare stabilit prin hotărâre a Consiliului local Târgu Ocna, la începutul fiecărui an și va fi comunicată concesionarului prin scrisoare recomandată.

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

Art.5. Se aprobă Contractul de concesiune (draft) prevăzut în anexa la prezenta hotărâre;

Art.6. Se împuternicește Primarul orașului Târgu Ocna să semneze contractul de concesiune, precum și alte documente necesare în vederea transmiterii dreptului de concesiune pentru terenul identificat potrivit art. 1 din prezenta hotărâre;

Art.7. Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art.8. Prezenta hotărâre poate fi contestată conform prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.9. În temeiul art. 197 și art. 198 din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, hotărârea va fi comunicată Instituției Prefectului – județul Bacău, Primarului orașului Târgu Ocna, Serviciului urbanism, amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, doamnei Caraiman Elena și va fi adusă la cunoștință publică, conform prevederilor legale.

INIȚIATOR

P R I M A R ,

Cristian – Aurelian CIUBOTARU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE

SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI

Corina VĂSOIU

ANEXA la Proiectul de hotărâre

CONTRACT DE CONCESIUNE

(DRAFT)

Nr. din

Oraşului Târgu Ocna, cu sediu Str. Trandafirilor nr. 1, cod poştal 605600, telefon/fax 0234 344 116, 0234 344 115, cod fiscal 4278620, cont trezorerie deschis la Trezoreria Oneşti, reprezentată prin Primar Cristian – Aurelian Ciubotaru, în calitate de **concedent**, pe de o parte

si

dl/dna cu domiciliul în orasul Târgu Ocna, str., nr....., bl....., sc....., ap..... telefon, , legitimat(-a) cu CI, seria....., nr....., eliberata de SPCLEP.....la data de..... în calitate de **Concesionar**, pe de alta parte,

În temeiul OUG 57/2019 – privind Codul administrativ , a prevederilor Codului Civil, a Contractului de concesiune nr.....din..... si a Hotararii Consiliului local Târgu Ocna nr. din privind aprobarea prelungirii duratei contractelor de concesiune **pentru terenurile aferente construcţiilor cu destinaţia garaj**, s-a încheiat prezetul contract de concesiune:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1 Imobilul-teren ce face obiectul concesiunii este situat în orasul Târgu Ocna, str/zona....., judetul Bacau, imobil proprietatea privata a orasului , avand suprafata totala de mp .

2.2. Destinatia imobilului concesionat este constructie garaj in baza Autorizatiei de construire nr.....din.....

2.3 Terenul a fost predat de catre concedent, concesionarului, pe baza de proces verbal de predare primire , anexa la Contractul de concesiune nr.....din

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 si libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune.Sunt bunuri de retur, bunurile care au facut obiectul concesiunii –**imobilul teren**.

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de concesiune, raman in proprietatea concesionarului.Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost edificate de acesta- **imobilul constructie avand destinatia garaj**.

III. TERMENUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

3.1. Durata concesiunii se prelungeste pentru o perioada de ani in perioada

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin act aditional, la solicitarea concesionarului si cu acordul concedentului, cu condiţia ca durata concesiunii însumată să nu depăşească 49 de ani.

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

4.1. Redevanta pentru anul 2025 este de lei/an, respectiv lei/lună, conform Hotărârii Consiliului local Târgu Ocna nr.....din.....

4.2. Redevanta urmeaza a fi indexata anual cu indicele de indexare, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Târgu Ocna, la începutul fiecarui an , comunicata concesionarului prin act aditional si instiintare de plata.

4.3 Plata taxei de concesiune 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. Concesionarul este obligat sa achite taxele si impozitele locale ce reprezintă sarcină sa fiscală în conditiile stabilite de Codul Fiscal.

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

4.6. 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.

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

4.8. Concesionarul are obligatia ca in termen de 90 de zile de la data semnarii prezentului contract sa depuna , cu titlul de garantie, o suma delei, reprezentant 5% din suma datorata concedentului, cu titlu de redevanta pentru un an . Din aceasta suma sunt retinute penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune.

5. INVESTITIILE CE URMEAZA A FI REALIZATE PE DURATA CONCESIUNII

5.1. Concesionarul are obligatia să realizeze, daca este cazul, urmatoarele lucrări de întreținere pe perioada existenței construcției:

- reparații la acoperișuri, învelitori sau terase , atunci când nu se schimbă forma acestora ;
- reparații și înlocuiri de tâmplarie exterioară (uși) cu condiția păstrării formei și dimensiunii golurilor;
- reparații la tencuieli, zugrăveli , vopsitorii și alte finisaje exterioare fără schimbarea elementelor de fațadă;

5.2. Concesionarul va putea executa lucrările de întreținere menționate la art. 5.1 numai după înștiințarea prealabilă a autorității locale și eliberarea de către Serviciul urbanism a acordului de execuție lucrări de reparații.

5.3. In cazul in care concesionarul va executa alte lucrări de constructii, acestea se vor executa numai în baza autorizatiei de construire obținută în conditiile Legii nr.50/1991, modificata si completata .

6. 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 inspecteze bunul imobil concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

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

c) Concedentul are dreptul sa rezilieze unilateral contractul de concesiune pentru

nerespectarea clauzelor referitoare la obligatiile concesionarului.

7. 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 face obiectul concesiunii.
- c) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecția mediului, protecția muncii, etc).
- d) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- e) Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită prin contract, la termenele stabilite;
- f) Concesionarul este obligat să plătească pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate către bugetul local și bugetul de stat;
- g) Concesionarul va respecta termenul de finalizare a lucrărilor de renovare comunicat de către concedent;
- h) Concesionarul va folosi bunul concesionat doar în scopul pentru care a fost concesionat (construire garaj);
- j) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- l) În termen de cel mult 90 de zile de la încheierea prezentului contract de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții egale cu 5% din suma datorată concedentului, cu titlu de revedență pentru un an;
- n) Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări ale autorității locale, atunci când interesul local o impune.

7.2. Obligatiile concedentului

- a) Concedentul are obligația să pună la dispoziția concesionarului terenul 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 de lege.
- d) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.8- (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în conformitate cu art. 3.2, în condițiile legii;
- b) 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;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul în care concesionarul nu duce la îndeplinire obligațiile privind renovarea imobilului construit pe terenul concesionat, dacă este cazul, în condițiile stabilite de concedent;
- e) alte clauze de încetare a contractului de concesionare, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege .

8.2. Schimbarea destinației imobilului construit atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

Art.9. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul:

- poate solicita concedentului prelungirea duratei concesiunii;
- dacă concesionarul nu solicită prelungirea duratei concesiunii, va preda

concedentului terenul liber de sarcini.

Art. 10. La încetarea contractului de concesiune , concedentul va putea încheia un contract de vânzare – cumpărare, având ca obiect terenul concesionat, numai cu aprobarea Consiliului local , daca concesionarul si-a manifestat intenția de a-l achizitiona.

9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesionare atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

10.ALTE CLAUZE

ART. 12. Responsabilitatea pe linie de protecție a mediului si securitatea la incendiu revin în totalitate concesionarului, potrivit legilor în vigoare.

11. LITIGII

Art. 13. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de concesionare sunt de competența instanței judecătorești .

12. DISPOZIȚII FINALE

Art. 14. 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) .

Art. 15. Prevederile contractuale se completează cu normele Codului Civil, Codului fiscal, Codului de procedura fiscala , OUG nr. 59/2017- Codul administrativ, cu modificari si completari si Legii nr. 50/1991 - *privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificari si completari.*

Art. 16. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare dintre părțile contractului.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

INIȚIATOR

PRIMAR,

Cristian – Aurelian CIUBOTARU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE

SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI

Corina VĂSOIU

REFERAT DE APROBARE

pentru Proiectul de hotărâre privind transmiterea dreptului de concesiune stabilit în baza Contractului nr. 47 din 05.01.2021, pentru imobilul teren situat în orașul Târgu Ocna, str. Căpitan Bușilă , zona bl. A 7, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău

În conformitate cu prevederile art. 136, alin. 1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări propun spre dezbaterea și aprobarea Consiliului local al orașului Târgu Ocna un proiect de hotărâre având ca obiect transmiterea dreptului de concesiune stabilit în baza Contractului nr. 47/05.01.2021 și a actelor adiționale. Obiectul contractului de concesiune îl constituie imobilul teren în suprafață totală construită de 18,00 mp pe care este edificat un garaj .

În data de 18.03 2024 numita Caraiman Elena a depus la registratura orașului Târgu Ocna solicitarea de preluare a contractului de concesiune nr. 47 din 05.01.2021 încheiat cu domnul Caraiman Constantin, în urma donației imobilului – construcție garaj conform Contractului de donație autentificat la Biroul Individual Notarial Cătălina Umbrărescu sub numărul 195 din 29 ianuarie 2025.

Cadrul legal este oferit de:

- art. 129, alin.2), lit.c) și alin.6), lit.b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificari si completari, prin care consiliul local are dreptul de a exercita atributii privind administrarea domeniului public si privat, hotarand cu privire la concesiunea bunurilor aparținând domeniului privat al orasului;

- Art. 871 Cod Civil : *Conținutul dreptului de concesiune: 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. Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică. Procedura de concesionare, precum și încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt supuse condițiilor prevăzute de lege.*

- Art. 872 Cod Civil : *Exercitarea dreptului de concesiune: 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.În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.*

Prevederile legale precizate mai sus se coroborează cu prevederile art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată , cu modificări și completări: “(1)*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.*

(2)*Dreptul de concesiune asupra terenului se înscrie în cartea funciară în temeiul actului juridic prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra construcției conform*

art. 40 alin. (1) și prezentului articol, chiar și în situațiile în care nu a fost emis un act administrativ cu acest obiect, iar în actul juridic de transfer al dreptului de proprietate nu s-a stipulat în mod expres transmiterea concesiunii”.

Transmiterea concesiunii se face și cu aplicarea prevederilor Noului Cod Civil, care la art. 1315-1323 reglementează cesiunea contractului .

Având în vedere prevederile legale specificate consider că proiectul de hotărâre este necesar și oportun, drept urmare îl propun spre dezbateră și aprobarea Consiliului local Târgu Ocna.

PRIMARUL ORAȘULUI TÂRGU OCNA
Cristian Aurelian CIUBOTARU

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘ TÂRGU OCNA
SERVICIUL URBANISM, ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Nr. 4647 din 08.04.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind transmiterea dreptului de concesiune stabilit în baza Contractului nr. 47 din
05.01.2021, pentru imobilul teren situat în orașul Târgu Ocna, str. Căpitan Bușilă ,
zona bl. A 7, oraș Târgu Ocna, jud. Bacău

În perioada 1992/1994 autoritatea locală a inițiat procedura de concesiune, prin licitație publică , a unui număr de 17 loturi de teren situate în orașul Târgu Ocna, inclusiv în zona blocurilor A 7, din str. Costache Negri , oraș Târgu Ocna , pentru construirea de garaje. Urmare a licitației au fost încheiate contracte de concesiune , pentru o perioada de 25 de ani, cu posibilitatea de prelungire, conform prevederilor legale, care să nu depășească 49 ani. Suprafețele de teren ce fac obiectul contractelor de concesiune aparțin inventarului domeniului privat al orașului Târgu Ocna, conform H.C.L. 37/28.06.2007, Anexa nr. 2 .

Astfel, urmare a derulării procedurii de licitație un lot în suprafață de 18 mp situat în zona blocului A7 a fost adjudecat de numitul Caraiman Constantin, fiind încheiat Contractul nr.5 din 07.10.1992 pentru o perioada de 25ani. Pe acest teren a fost edificat un garaj în suprafață totală construită de 36 mp, în baza Autorizației de construire nr. 89/23.06.1995 eliberată de Primăria Târgu Ocna.

Perioada contractuală stabilită în baza Contractului de concesiune nr.5 1992 a fost prelungită succesiv în baza hotărârilor Consiliului local Târgu Ocna , astfel : prin Hotărârea nr. 100/17.12.2020 până la 31.12.2024 – Contract de concesiune nr. 47/05.01.2021)

În anul 2024, prin Hotărârea nr.81 din 28 noiembrie 2024 Consiliul local Târgu Ocna a aprobat prelungirea contractelor de concesiune pentru o perioadă de un an, respectiv 01.01.2025- 31.12.2025, fiind încheiat Act adițional.

În data de 30.12.2024 sub numărul 19160, numitului Caraiman Constantin i s-a întocmit act adițional la Contractul de concesiune nr.47 din 05.01.2021, pentru o perioadă de un an, pentru terenul concesionat pe care se află construit garajul.

În data de 18.03. 2025 numita Caraiman Elena depune la registratura orașului Târgu Ocna solicitarea înregistrată cunr. 3547, de preluare a contractului de concesiune pentru suprafața de teren concesionată, în urma donației imobilului – construcție (garaj) prin Contractul de donație autentificat la Biroul Individual Notarial Cătălina Umbrărescu sub numărul 195 din 29 ianuarie 2025.

Potrivit art. 41 din Legea 50/1991 "*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* "

Având în vedere că imobilul - construcție garaj se află pe teren ce aparține proprietății private a orașului Târgu Ocna, iar acest teren este concesionat numitului Caraiman Constantin propunem transmiterea dreptului de concesiune donatarei Caraiman Elena și întocmirea contractului de concesiune pe numele său, în aceleași condiții ca și contractul inițial.

Astfel, contractul de concesiune va fi valabil până la data de 31.12.2025 confor Hotărârii Consiliului local nr. 81/2024, iar redevența pentru anul 2025 este de 165 lei .

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

AVIZAT
arhitect sef VOLEANSCHI Roxana Elena