

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind concesionarea prin atribuire directă a imobilului-teren situat în intravilanul localității Teaca în suprafață de 32 mp, înscris în CF nr. 28780, nr. CAD 28780, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca

Consiliul Local al Comunei Teaca, județul Bistrița-Năsăud, întrunit în ședință ordinară

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Teaca nr.728/ 05.02.2025
- raportul compartimentului de specialitate nr. 729/ 05.02.2025
- propunerea de concesionare înreg.sub nr.1684/ 14.03.2024
- extrasul CF nr.28780/2024
- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR
- avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local

În conformitate cu prevederile :

- art. 129 alin.(1), alin.(2) lit. c), alin.(6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare
- Legii nr.50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- art.60 alin.(2), lit.b) și alin.(3) din Ordinul 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul art.139 alin.(3) lit.g), coroborat cu art. 196, alin.(1) lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea prin atribuire directă a imobilului-teren situat în intravilanul localității Teaca în suprafață de 32 mp, înscris în CF 28780 Teaca, nr.CAD 28780, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca.

Art.2. Durata de concesionare a obiectului concesiunii prevăzut la art.1 este de 49 ani, începând cu data semnării contractului de concesionare, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, în condițiile legii.

Art.3. Se aprobă valoarea redevenței stabilită la 222,00 lei/mp/an (44,7 euro/an; ~ 1,40 euro/mp/an) prevăzut în Raportul de evaluare nr.103E-24-1/17.12./2024 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, conform *Anexei 1*.

Art.4. Se aprobă Studiul de oportunitate, conform *Anexei 2*

Art.5. Se aprobă Contractul-cadru de concesiune, conform *Anexei 3*.

Art.6. Se împuternicește Primarul comunei Teaca să semneze contractul de concesiune

Art.7. Anexele nr.1 - 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei și persoanele nominalizate la art.5.

Art.9. Prezenta hotărâre s-a adoptat cu un număr de __ voturi „pentru”, din __ consilieri prezenți la ședință, din 15 consilieri în funcție.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului comunei Teaca cu:

- Primarul comunei Teaca
- Compartimentul Contabilitate, Finanțe Publice
- Instituția Prefectului-Județul Bistrița Năsăud.

**Inițiator,
Primar,
Oltean Florin**

**Aviz de legalitate,
Secretar general,
Cioșan Ana**

REFERAT DE APROBARE

privind concesionarea prin atribuire directă a imobilului-teren
situat în intravilanul localității Teaca în suprafață de 32 mp,
înscris în CF nr. 28780, nr. CAD 28780,
aparținând domeniului privat al Comunei Teaca

Având în vedere O.U.G. nr.57/ 2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local al Comunei Teaca, potrivit atribuțiilor stabilite prin actul normativ sus-menționat *are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local și totodată în exercitarea acestor atribuții hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.*

Inițierea proiectului de hotărâre are loc în urma unei solicitări, având aviz de principiu în Consiliul Local, privind concesionarea unui teren, proprietate privată a Comunei Teaca, aflat în imediata vecinătate a proprietății particulare de la nr. administrativ 606 Teaca, în scopul extinderii unei construcții, cu destinație viitoare: garaj auto. Imobilul-teren identificat în CF nr.28780 aparține domeniului privat al Comunei Teaca și corespunde prin categoria de folosință obiectivului propus.

În scopul bunei administrări a domeniului comunei, al valorificării acestui bun, s-a dispus efectuarea unui Raport de evaluare de către expert ANEVAR pentru a se stabili prețul concesiunii, urmând ca juridic să fie stabilit cadrul legal privind modalitatea de atribuire, termene, drepturi și obligații părți contractante.

În urma avizării de către compartimentul de specialitate acest proiect va fi supus aprobării Consiliului Local, urmând a face parte integrantă din hotărârea adoptată.

PRIMAR,
Oltean Florin

RAPORT DE SPECIALITATE

privind concesionarea prin atribuire directă a imobilului-teren
situat în intravilanul localității Teaca în suprafață de 32 mp,
înscris în CF nr. 28780, nr. CAD 28780,
aparținând domeniului privat al Comunei Teaca

I. Temei de drept

-Prevederile art. 129 alin.(1), alin.(2) lit. c), alin.(6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 15 lit.e) și art.17 din Legea nr.50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art.60 alin.(2), lit.b) și alin.(3) din Ordinul 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

II. Temei de fapt

-Propunerea de concesionare înreg. sub nr.1684/ 14.03.2024 ;

-Extrasul CF nr.28780/ 2024.

Prin referatul de aprobare nr.728 din 05.02.2025, Primarul Comunei Teaca, Oltean Florin, a inițiat un proiect de hotărâre cu privire la aprobarea concesionării imobilului-teren înscris în CF sus-menționat.

Solicitarea de concesionare este justificată și susținută din punct de vedere legal de dispozițiile art.13 alin.(1) și art.15 lit. e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată și actualizată, care precizează:

Art.13 (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, după caz, în următoarele situații: lit.e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia”.

De asemenea, proiectul de hotărâre va avea în vedere , anterior aprobării, analizarea privind permisiunea realizării acestor construcții în deplină concordanță cu respectarea funcțiunilor stabilite prin prevederile documentațiilor de urbanism avizate și aprobate, potrivit legii”(art.60 alin.(2) din Ordinul nr. 839/ 2009) precum și modul de stabilire a redevenței care, potrivit Raportului de evaluare întocmit, fixează limita minimă a prețului concesiunii.

În concluzie, apreciez legal și oportun proiectul de hotărâre inițiat de primar urmând ca acesta, împreună cu întreaga documentație să fie supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Comunei Teaca.

INSPECTOR DE SPECIALITATE,
ATODIRESE TATIANA

**Studiu de oportunitate
privind concesionarea prin atribuire directă a
imobilului-teren situat în intravilanul localității
Teaca în suprafață de 32 mp,
înscris în CF nr.28780, nr. CAD 28780,
aparținând domeniului privat al Comunei Teaca**

Capitolul I. Prezentare generală

Terenul aparține domeniului privat al Comunei Teaca și este liber de sarcini.

Terenul propus spre concesionare, este situat în intravilanul localității Teaca, are o suprafață totală de 32 mp, are categoria de folosință curți- construcții și este înscris în Cartea Funciară nr.28780, CAD 28780.

Terenul este neîmprejmuit și are următoarele vecinătăți: N – proprietate privată (CF 458, top.658); S – Domeniul public Comuna Teaca; E – proprietate privată (CF 458, top.658); V – Domeniul public Comuna Teaca.

În limitele definite de reglementările legale în vigoare și în condițiile prezumate în care extinderea unei construcții la cererea proprietarului învecinat este realizabilă prin încadrarea în zona adiacentă fără vreo perturbare adusă domeniului public, inițiativa concesionării directe se va aproba de concedent prin hotărârea Consiliului Local.

OBIECTIVELE CONCEDENTULUI :

- valorificarea terenului concesionat;
- atragerea la bugetul Consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului , prin încasarea redevenței prevăzute în contractul de concesiune;

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu

Motivația pentru componenta economică:

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținere și exploatare a terenului concesionat;
- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin contract.

Motivația pentru componenta socială și de mediu:

- concesionarul prin asigurarea unei sistematizări armonioase, fără impactare negativă asupra comunității, va acționa pentru menținerea, protejarea și îmbunătățirea condițiilor de mediu, preluând sarcina concedentului privind întreținerea, conservarea/ exploatarea terenului;

- concesionarul va avea obligația să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu;

Capitolul III. Exploatarea bunului/investițiile pe care concesionarul se obligă să le realizeze

Investiția vizează extinderea unei construcții, cu destinația de garaj iar durata maximă previzionată pentru realizarea ei poate fi stabilită de concedent prin contract sau eliberarea autorizației.

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă este de 222 lei/ an. La stabilirea redevenței rezultată în urma întocmirii unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat, s-a avut în vedere valoarea de piață a imobilului, potrivit prevederilor art.17 din Legea nr.50/1991, care stabilește limita minimă în condițiile asigurării recuperării în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.

Redevența fixată, poate fi modificată conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu și nu poate fi mai mică decât cea stabilită prin raportul de evaluare.

De asemenea, concesionarul va achita garanția de bună execuție a contractului de concesiune, aceasta fiind stabilită de concedent, în sumă fixă, reprezentând o cotă - parte din redevența datorată.

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Procedura aplicată în vederea concesiunii va fi atribuire directă prin hotărârea Consiliului Local, în conformitate cu art.15 lit.e) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Raportat la documentațiile de urbanism ce reglementează utilizarea terenurilor și condițiile de ocupare a acestora precum și la natura investiției, în scopul asigurării unui nivel maxim de rentabilitate, se propune o durată a concesiunii de 49 de ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, în condițiile legii.

Capitolul VII. Termene previzibile

Termenul limită, potrivit dispozițiilor Legii nr.50/1991, este de cel mult 1 an de la data încheierii contractului de concesiune, de a obține autorizația de construire și de a demara lucrările de construire aferente.