

**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.

**CONTRACT CADRU
DE CONCESIUNE**

I. Părțile contractante

1. COMUNA TEACA, cu sediul în localitatea Teaca, nr. 598, județul Bistrița-Năsăud, cod fiscal 4548899 reprezentată prin Primar Oltean Florin, **în calitate de concedent**, pe de o parte, și

2. DL. MOLNAR MARIUS CRISTIAN, cu domiciliul în [REDACTED] [REDACTED] identificat prin [REDACTED], reprezentat prin [REDACTED] **în calitate de concesionar**, pe de altă parte, la data de [REDACTED], la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului Local al Comunei Teaca nr. ____ din ____ au încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Obiectul contractului îl constituie imobilul- teren situat în intravilanul localității Teaca în suprafață de 32 mp, înscris în CF 28780, nr. CAD 28780, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca, în scopul extinderii unei construcții cu destinație garaj auto.

III. Termenul

- (1) Durata concesiunii este de 49 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune.
- (2) Contractul de concesiune poate fi prelungit conform legilor în vigoare.

IV. Redevența

- (1) Redevența este de ____ lei /an și se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu, pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu se va situa sub pragul valorii minime stabilite prin Raportul de evaluare ANEVAR nr.103E-24-1/17.12./2024.

V. Plata redevenței

- (1) Redevența se achită la casieria Primăriei Comunei Teaca sau prin virament bancar în contul : RO14TREZ10121A300530XXXX - deshis la Trezoreria Bistrița.

- (2) În termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs.

- (3) Începând cu anul următor, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

- (4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, până la data de 31 decembrie a anului pentru anul curent, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respective produsele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și scopului stabilit de părți prin prezentul contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(4) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(5) Bunurile proprii la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat și să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu minim 2 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței în funcție de hotărârile de consiliu local sau de legislația în domeniu.

(4) Bunurile de retur revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii.

VI. Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivului stabilit. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, așa cum a fost stabilit în Cap II. al prezentului contract.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul are obligația să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, în funcție de legislația în domeniu.

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului în condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(8) Are obligația de a respecta prevederile Legii nr.307/ 2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile /degradările/ distrugerile și altele asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(10) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.

(11) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile care au făcut obiectul concesiunii în mod gratuit și libere de orice sarcini, pe bază de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord și în conformitate cu legile în vigoare, modalitatea de utilizare a bunurilor ce au constituit obiectul concesiunii.

(12) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 50% din redevența datorată concedentului pentru un an de concesiune în contul concedentului. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

(13) În cazul în care concesionarul nu respectă obligația prevăzută de la pct.12, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței.

(14) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția oganelor de control a concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(15) Concesionarul are obligația de a executa lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

Obligațiile concedentului

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

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la pct. 2 "drepturile concedentului".

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

VII. Încetarea/ rezilierea contractului de concesiune

(1) Prin acordul de voință al părților, exprimat în scris, de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat;

(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

(3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune, în conformitate cu Cap. XII al prezentului document. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) 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. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(5) În cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune în termenul stabilit garanția prevăzută la pct.12, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate.

(6) În cazul în care concesionarul este decăzut din drepturi.

(7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

(8) Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii până la data de 31 decembrie pentru anul respectiv, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(9) La rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul-teren în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(10) Radieră din Cartea funciară a dreptului de concesiune se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală aprobat în Consiliul Local sau în baza hotărârii judecătorești definitive.

VIII. Răspunderea contractuală

(1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

IX. Decăderea din drepturi a concesionarului

(1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul în care concesionarul:

a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;

b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;

c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii. În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce