

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
CONSILIUL LOCAL BREAZA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii directe a unui teren proprietate privată a orașului Breaza

Având în vedere referatul de aprobare nr. 20760/27.06.2023 formulat de dl. Novac Bogdan Cristian, consilier local;

Ținând seama de:

- raportul de specialitate nr. 20761/27.06.2023 întocmit de Serviciul financiar contabil din cadrul Primăriei orașului Breaza;
- Certificatul de urbanism nr. 226/26.06.2023;
- raportul de specialitate nr. 20878/27.06.2023 promovat de Biroul urbanism și amenajarea teritoriului ;
- avizul Comisiei pentru administrație publică locală, juridic, relații cu publicul și disciplină din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;
- avizul Comisiei pentru prognoză...buget finanțe...comerț și servicii din cadrul Consiliului Local al orașului Breaza;
- avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului si urbanism, ecologie si protectia mediului din cadrul Consiliului Local al orasului Breaza;
- avizul nr. 20880/27.06.2023 al secretarului general al orasului Breaza;

În conformitate cu prevederile:

- art. 13 (1) și (3), art. 15 lit. e din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 108 alin. (1) lit b, 129 alin. (2) lit. c , alin. (6) lit. b și art. 362 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.196 alin. (1) lit. "a" coroborat cu art.139 alin. (1), alin. (3) lit. g, din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al orașului Breaza adoptă prezenta hotărâre

Art.1. (1) Se aprobă concesiunea directă a terenului proprietate privată a orașului Breaza în suprafață de 34 mp, situat în Breaza, str. Victoriei, fn, înscris în Cartea Funciară nr. 31862 și număr cadastral 31862, către SC Gerifarm SRL, CIF 17148207, în scopul realizării unui acces din str. Victoriei către imobilul intabulat în CF nr. 22948-C1-U3.

(2) Terenul menționat la alin. 1 este identificat în Anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă raportul de evaluare întocmit de Bunea Ovidiu Eugen Întreprindere Individuală, evaluator autorizat ANEVAR care constituie Anexa 2 la prezenta hotărâre .

Art.3. Se aprobă prețul concesiunii pentru terenul menționat la art.1, în sumă de 744,1 lei/an.

Art.4.(1) Durata concesiunii este de 10 de ani începând cu data încheierii contractului de concesiune.

(2) Concesionarul este obligat să mențină activitatea desfășurată în spațiul spre care se asigură accesul, respectiv cabinete medicale.

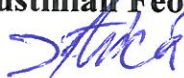
Art.5. (1) Se aprobă contractul de concesiune ce se va încheia între Orașul Breaza și SC Gerifarm SRL, CIF 17148207, conform Anexei 3 la prezenta hotărâre.

(2) Se împuternicește Primarul orașului Breaza să semneze contractul de concesiune menționat la alin. (1).

Art.6. Beneficiarul este obligat să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult 1 an de la data obținerii actului de concesiune a terenului și să permită intervenția la sistemul de utilități publice situate pe acesta.

Art.7. Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija Serviciului Administrație Publică Locală: Instituției Prefectului Prahova, Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, Serviciului financiar-contabil.

**Președinte de ședință,
Consilier local,
Nică Justinian Feodor**



**Contrasemnează,
Secretar general oraș,
Goran Maria Cătălina**



**Breaza, 29 iunie 2023
Nr.96**

RAPORT DE EVALUARE NR.38/16.06.2023

❖ COD IDENTIFICARE SEAP: DA33445109

PRESTATOR: BUFNEA OVIDIU EUGEN ÎNTREPRINDERE
INDIVIDUALĂ

CLIENT/ACHIZITOR: ORAȘ BREAZA

❖ EVALUATOR:

BUFNEA OVIDIU EUGEN, EVALUATOR AUTORIZAT, MEMBRU TITULAR
ANEVAR, LEGITIMAȚIE 11020

❖ PROPRIETATEA EVALUATĂ:

PROPRIETATE IMOBILIARĂ : TEREN INTRAVILAN DE 34 mp

- JUDEȚ PRAHOVA , LOCALITATE BREAZA DE SUS, STRADA
VICTORIEI, NR.FN
- CF 31862 BREAZA , NR.CADASTRAL 31862

❖ UTILIZATORI:

ORAȘUL BREAZA

❖ DATA EVALUĂRI: 16.06.2023

❖ DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 18.06.2023

Președinte de ședință,
Consilier local,
Nică Justinian Fedor
[Signature]



Secretar general oraș,
Goran Maria Cătălina
[Signature]

CUPRINS

CAPITOLUL 1 :SINTEZA RAPORTULUI.....	3
1.1 Adresa de înaintare	3
1.2 Rezumatul faptelor și sinteza rezultatelor.....	3
CAPITOLUL 2:TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	4
2.1 Identificare și competența evaluatorului	4
2.2 Identificarea achizitorului ,proprietarului și utilizatorilor	4
2.3 Scopul evaluării.....	4
2.4 Localizarea proprietății imobiliare supuse evaluării.....	4
2.5 Tipul valorii.Definiții.....	4
2.6 Data evaluării	5
2.7 Documentarea	5
2.8 Natura și sursele informațiilor utilizate	6
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale	6
2.10 Restricții de utilizare,difuzare sau publicare.....	7
2.11 Conformitatea cu Standardele de evaluare aplicabile în România la data evaluării .	8
CAPITOLUL 3:PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 Identificarea juridică a proprietății imobiliare.....	9
3.2 Date despre localitate,vecinătăți și amplasament.....	9
3.3 Descrierea proprietății imobiliare	10
3.4 Analiza pieței imobiliare pe segmentul proprietății imobiliare	11
CAPITOLUL 4 :EVALUAREA.....	13
4.1 Analiza celei mai bune utilizări	13
4.2 Metoda de evaluare a terenului.Generalități	14
4.3 Metoda comparației directe pentru estimarea valorii proprietății imobiliare.....	14
4.4 Opinia și concluziile evaluatorului.Valoarea de piață estimată	17
CAPITOLUL 5 :ANEXE.....	18



CAPITOLUL 1 :SINTEZA RAPORTULUI

1.1 Adresa de înaintare

La solicitarea Orașul Breaza, în calitate de Achizitor, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare constând din Teren 34 mp situată în Județul Prahova, Localitatea Breaza de Sus, Strada Victoriei Nr.FN, CF 31862 Breaza, Nr.Cadastral 31862 cu scopul estimării valorii de piață la data de 16.06.2023, ținând cont de ipotezele și ipotezele speciale exprimate mai jos în raport.

1.2 Rezumatul faptelor și sinteza rezultatelor

Prezentul Raport de evaluare a fost întocmit la solicitarea Achizitorului și este parte din termenii de furnizare a serviciilor achiziționate în SEAP prin cumpărarea directă, inițiate de autoritatea contractantă Orașul Breaza având codul de identificare DA33445109 și confirmată de BUFNEA OVIDIU EUGEN ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ în calitate de Prestator.

Detaliile stabilite în Capitolul 2- Termenii de referință ai evaluării pe de o parte au fost discutate și stabilite de comun acord între reprezentantul Prestatorului și reprezentantul Achizitorului iar pe de altă parte sunt rezultatul concluziilor evaluatorului urmare a inspectării proprietății imobiliare.

Valorile au fost estimate prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare în conformitate cu cerințele STANDARDELOR ANEVAR 2022 (Standardelor de evaluare a bunurilor 2022) în condițiile limitative exprimate în raport.

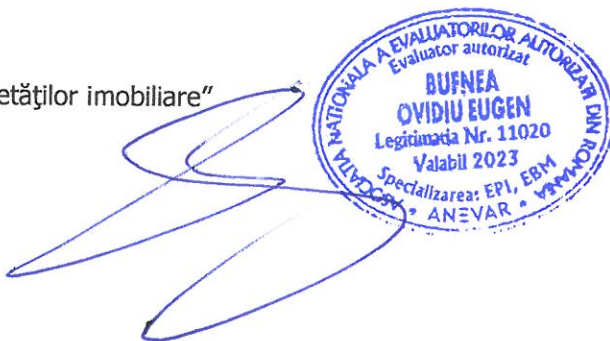
Sinteza evaluării prezintă datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului asupra valorii care indică următoarele:

- DENUMIRE PROPRIETATE IMOBILIARĂ : Teren 34 mp
- ADRESA: Județul Prahova, Localitatea Breaza de Sus, Strada Victoriei Nr.FN, CF 31862 Breaza, Nr.Cadastral 31862
- CARTE FUNCİARĂ : 31862 Breaza
- PROPRIETARI: Orașul Breaza
- DATA EVALUĂRII: 16.06.2023
- CURS VALUTAR: 1 EUR = 4,9604 lei
- VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE(fără TVA): 7441 Lei (1500 Eur)

Detalii despre proprietatea imobiliară evaluată și metodele de evaluare utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt prezentate în continuare în raport.

Data : 18.06.2023

Inginer Bufnea Ovidiu Eugen
Evaluator Autorizat "Evaluarea proprietăților imobiliare"
Evaluator Autorizat de bunuri mobile



**CONTRACT DE CONCESIUNE
(MODEL)**

I. Părțile contractante:

Între **ORAȘUL BREAZA**, având statutul juridic de persoană juridică, conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cod unic de înregistrare (CUI) nr. 2845486, cu sediul în Orașul Breaza, str. Republicii, nr. 82B, județul Prahova, reprezentată prin **BOGDAN-CRISTIAN NOVAC**, primar, având calitate de **concedent**, pe de o parte

și

GERIFARM SRL, CIF 17148207, cu sediul principal în **ORAȘUL BĂICOI, STR. NUFERILOR, NR.9, BIROUL NR.4, JUDEȚUL PRAHOVA** reprezentat prin **MUNTEANU RĂZVAN-ȘTEFAN**, având funcția de **ADMINISTRATOR**, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

la data de, la sediul concedentului Orașul Breaza, în temeiul prevederilor - art. 13 (1) și (3), art. 15 lit. e din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art. 108 alin. (1) lit b, 129 alin. (2) lit. c , alin. (6) lit. b și art. 362 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului local al Orașului Breaza de aprobare a concesiunii nr. din....., s-a încheiat prezentul contract de concesiune

II. Obiectul contractului:

Obiectul concesiunii îl constituie imobilul teren în suprafață de 34 mp , situat în Breaza, str. Victoriei, fn, intabulat în cartea funciară nr. 31862 UAT oraș Breaza, cu nr. cadastral 31862, inclus în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Breaza în scopul realizării unui acces din str. Victoriei către imobilul intabulat în CF nr. 22948-C1-U3.

III. Termenul:

(1) Durata concesiunii este de 10 ani, începând de la data intrării în vigoare a Contractului, cu posibilitatea de prelungire prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă, pe baza aprobării prin hotărâre a Consiliului Local Breaza, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

IV. Valoarea redevenței:

(1) Valoarea redevenței este de 774,1 lei / an.

(2) Plata redevenței se face se face trimestrial, în tranșe egale, cel mai târziu la data de 25 ale lunii următoare trimestrului pentru care se face plata, în baza facturii emise de concedent până la data de 5 a aceleiași luni.

(3) Plata către Concedent va fi efectuată în contul deschis la Trezoreria Câmpina, nr. RO61TREZ52221A300530XXXX, cod fiscal 2845486, în termenul arătat mai sus.

(4) În cazul în care Concesionarul nu își îndeplinește în termen obligația de plată a redevenței, Concedentul are dreptul să execute garanția de bună execuție

(5) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la majorări de întârziere, calculate conform Codului Fiscal.

(6) În cazul în care a fost executată parțial sau total garanția de bună execuție, Concesionarul este obligat ca, până la primul termen de plată, să reîntregească Garanția de Bună Execuție.

(7) În cazul neplății redevenței pe o perioadă de 1 an, Concedentul poate rezilia contractul, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

(8) Redevența anuală, în perioada de valabilitate a contractului de concesiune, se actualizează anual cu indicele de inflație valabil pentru anul precedent, comunicat de Institutul Național de Statistică. În cazul în care după aplicarea indicelui de inflație ar rezulta o valoare anuală a redevenței pentru anul în curs mai mică decât cea stabilită pentru anul anterior, redevența nu se va modifica.

V. Drepturile părților:

Drepturile concesionarului:

(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul 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) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(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 i au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Drepturile concedentului:

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afară de cazurile prevaăzute de lege.

(3) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul national sau local, după caz.

(4) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(5) Bunurile de retur revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor.

VI. Obligațiile părților:

A.Obligațiile concesionarului:

(1) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(2) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

(3) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, suma de 744,1 lei reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(6) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul

concesionat.

(7) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată din alte cauze decât prin ajungere la termen, forța majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(8) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

(9) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(10) Concesionarul este obligat să respecte condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

(11) Concesionarul nu va avea dreptul să subconcesioneze, să subroge, să transmită, să cedeze, să ceseze, să închirieze sau să transfere imobilul, drepturile sau obligațiile sale în legătură cu prezentul Contract.

(12) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciara a bunului de proprietate privată.

(13) Concesionarul este obligat în baza Codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare:

a) să plătească taxa pe teren stabilită pentru suprafața terenului concesionat pe durata contractului;

b) taxa pe teren se plătește, în perioada de valabilitate a contractului, conform Codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

(15) Concesionarul are obligația să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult 1 an de la data încheierii contractului de concesiune;

(16) Concesionarul are obligația să permită intervenția la sistemul de utilități publice situate pe teren.

B.Obligațiile concedentului:

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

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

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

7.1. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

a) prin acordul de voință al părților;

b) la expirarea duratei stabilită în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către concedent;

d) 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;

7.2. În cazul prevăzut la lit."c" încetarea contractului operează în termen de 10 zile de la primirea notificării scrise și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

7.3. Contractul de concesiune se reziliază în următoarele situații:

a) în cazul neplății redevenței pe o perioadă de 1 an;

b) în cazul nerespectării obiectivului concesiunii și obligațiilor contractuale de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent.

7.4. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin

contractul de concesiune de bunuri proprietate privată sau a 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.

7.5. 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. În acest caz concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

7.6. Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune se realizează:

- în situația prevăzută la alin. 7.1 lit.c) în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive,

- în situația prevăzută la 7.1 lit. d), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului

- în situația prevăzută la 7.3 lit.a), b) și c) , în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului / concesionarului sau în baza hotărârii judecătorești definitive .

7.7. În cazul rezilierii contractului de concesiune, concesionarul datorează despăgubiri calculate prin aplicarea unui procent de 0,1% pe an din valoarea redevenței anuale valabilă la data rezilierii contractului, pentru întreaga perioadă rămasă până la expirarea contractului.

7.8. În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

VIII. Clauze contractuale referitoare la responsabilitățile de mediu

Toate responsabilitățile privind protecția mediului revin concesionarului.

IX. Răspunderea contractuală:

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

X. Litigii:

(1) Soluționarea-litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri este de competența tribunalului.

(2) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată sau a 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.

XI. Alte clauze:

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

XII. Definitii:

(1) Forța majoră reprezintă o împrejurare de origine externă, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului Părților, nu se datorează greșelii sau vinei acestora și nu putea fi prevăzută la momentul încheierii Contractului de concesiune și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul Contract de concesiune.

(2) Cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în două exemplare.

Breaza, la

CONCEDENT

Președinte de ședință,
Consilier local,
Nică Justinian Teodor



CONCESIONAR

Contrasemnează,
Secretar general oraș,
Goran Maria Cătălina

