

HOTĂRÂREA NR. 93

din 31.05.2018

privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 40,86 mp, situat în strada Eugen Stamate, nr. 5, bl. L1, parter, proprietate privată a municipiului Pașcani, către S.C. Florifarm S.R.L., în vederea extinderii spațiului comercial, proprietatea acesteia

Consiliul Local al Municipiului Pașcani, județul Iași;

Având în vedere adresa din partea S.C. Florifarm S.R.L înregistrată în cadrul instituției noastre sub nr. 3478/1595/21.02.2012, prin care solicită Consiliului Local al municipiului Pașcani concesionarea terenului în suprafață de 40,86 mp, situat în strada Eugen Stamate, nr. 5, bl. L1, parter, proprietate privată a municipiului Pașcani în scopul dezvoltării afacerii în zonă prin extinderea spațiului comercial, proprietatea acestuia;

Având în vedere dispozițiile art.15, litera e) și art. 36 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile art. 36, alin. (1), alin.(2), litera c) și alin. (5), litera b), și art.123, alin. (1), din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Certificatul de urbanism nr.101/23.05.2018;

Având în vedere Contractul de vânzare - cumpărare nr. 182/13.09.2001;

Având în vedere Încheierea privind întabularea dreptului de proprietate nr. 655 din data de 10.04.2002;

Având în vedere Expunerea de motive înregistrată sub nr. 9203/24.05.2018 întocmită de Primarul Municipiului Pașcani, Ing. Dumitru Pantazi, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre;

În baza Raportului comun înregistrat sub nr. 9204/24.05.2018 întocmit de Direcția Economică, Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale, Compartimentul Juridic și Contencios și Compartimentul Patrimoniu și Contracte din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani;

Având în vedere Rapoartele de avizare ale următoarelor comisii de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Pașcani:

- Comisa prognoze economico-sociale, buget, finanțe, industrie, agricultură, silvicultură, prestări servicii, comerț și IMM-uri, programe europene, atragere de fonduri structurale și relații externe, înregistrat sub nr. 692/30.05.2018;

- Comisia juridice, ordine publică, administrație publică, drepturile omului și libertăți cetățenești, înregistrat sub nr. 716/30.05.2018;

- Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, ecologie, patrimoniu, înregistrat sub nr. 679/29.05.2018;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 45 alin. (1) coroborat cu art. 115 alin. (1) litera b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă concesionarea directă a terenului în suprafață de 40,86 mp, situat în strada Eugen Stamate, nr. 5, bl. L1, parter, proprietate privată a municipiului Pașcani, către S.C. Florifarm S.R.L., în vederea extinderii spațiului comercial, proprietatea acesteia, conform planului de amplasament prezentat în Anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă studiul de oportunitate nr. 4/23.04.2018 înregistrat la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 9145/24.05.2018, întocmit de expert evaluator autorizat extern Dr. Ec. Olaru Olga, membru titular ANEVAR, nr. Leg. 18400, prezentat în Anexa nr.2, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.3 Nivelul valoric al redevenței este de 264 lei/an, conform studiului de oportunitate. Redevența va fi indexată anual de către Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică.

Art.4. (1) Durata concesiunii este de 25 ani, începând cu data obținerii contractului de concesiune.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din perioada sa inițială.

Art.5. S.C. Florifarm S.R.L se obligă să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii contractului de concesiune asupra terenului;

Art.6. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent, 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 de către concendent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concendent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concidentului;

e) 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.

Art.7. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul municipiului Pașcani, Direcția Economică, Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale, Compartimentul Juridic și Contencios și Compartimentul Patrimoniu și Contracte, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani.

Art.8. Serviciul Administrație Publică va comunica în copie prezenta hotărâre către:

- Instituția Prefectului județul Iași;
- Primarul municipiului Pașcani;
- Direcția economică;
- Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale;
- Compartimentul Juridic și Contencios;
- Compartimentul Patrimoniu și Contracte;
- S.C. Florifarm S.R.L..

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local,

PERTU LILIANA



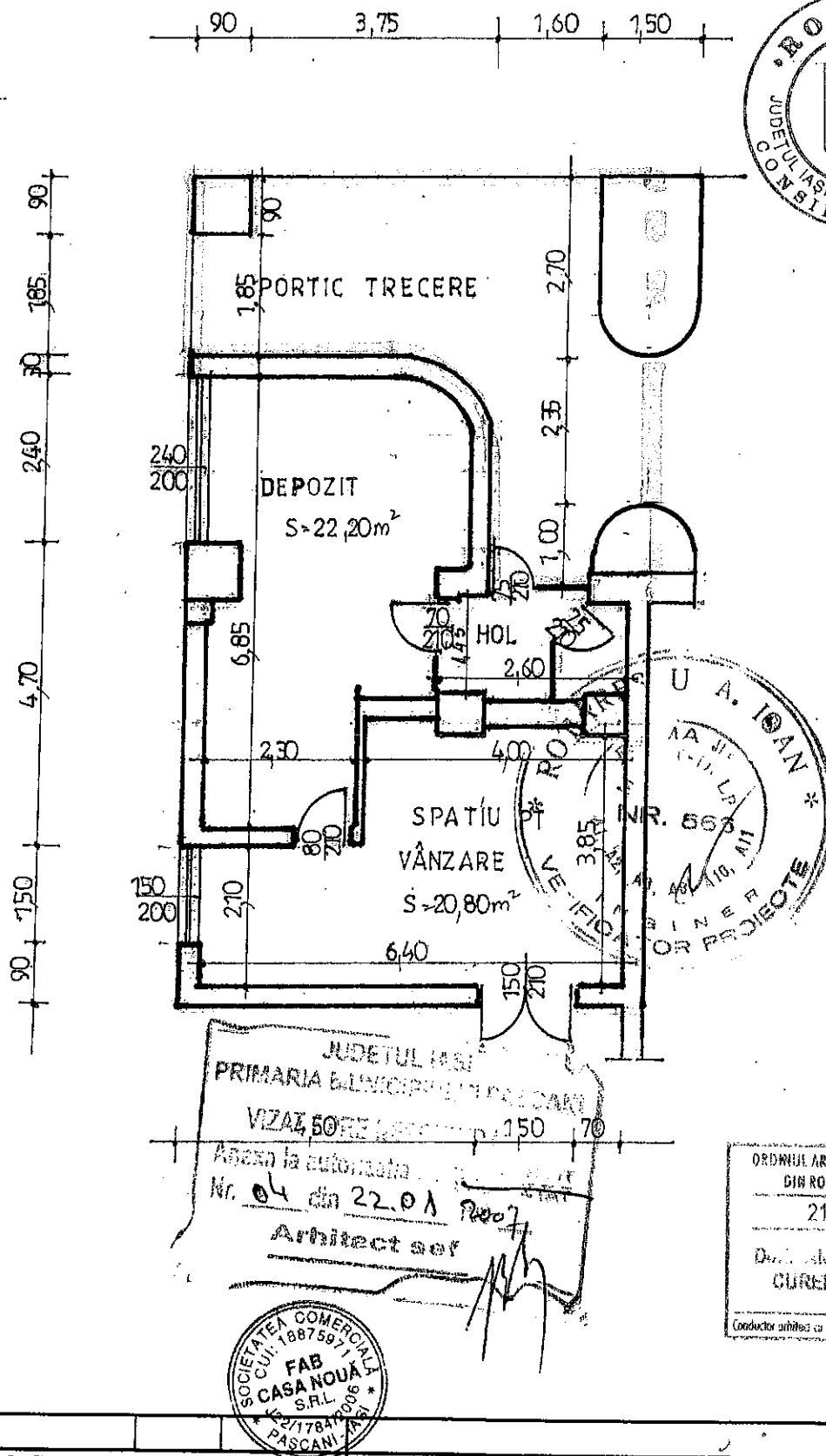
Contrasemnează pentru legalitate

SECRETARUL MUNICIPIULUI

cons. jr. JITARU IRINA

ANEXA NR. 1

la HCL nr. 93/31.05.2018



Verificator					
SC Fab Casa Nouă SRL J22/1784/2006 Str. Dragoș-Vodă, nr. 76, Pașcani, jud. Iași Tel: 0232765074; 0724473055			Beneficiar: Sc Florifarm SRL Mun Pașcani, bloc L1, str. Eugen Stamate, nr. 7, jud. Iași		Proiect Nr. 53
Sef Proiect	Ing Bodnar V	72	Scara :	Extindere spatiu existent	P.A.C.
Proiectat	CĂrh Curelaru D	8	1/100		
Desenat	Ing Bodnar V.	72	10/06	Plan spatiu existent	A ₂

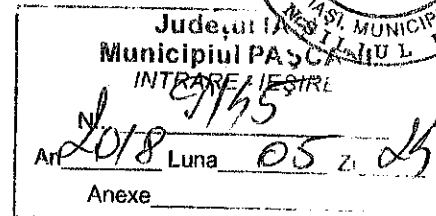
ANEXA NR. 2
la HCL nr. 93/31.05.2018

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

Site: www.evaluareimob.ro



STUDIU DE OPORTUNITATE

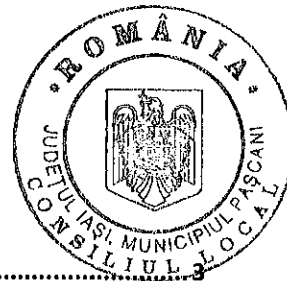
privind inițierea procedurii de concesiune

Concedent:	Consiliul Local al UAT Pascani
Subiectul concesiunii:	Imobil de tip teren intravilan, categoria curti constructii in suprafata de 40,86 mp, parte din terenul identificat cu nr.cad. 166, inscris in Cartea Funciara nr. 60208 Pascani, Judetul Iasi, situat pe Str. Eugen Stamate Nr.7, B.I.L1, Parter, Mun. Pascani, Jud. Iasi
Scopul concesiunii:	Valorificarea imobilului prin concesiunea acestuia in vederea obtinerii unor beneficii de ordin economic, financiar, social si de mediu
Solicitant / Concesionar:	SC FLORIFARM SRL, CUI: 7735468, cu sediul pe Str. Eugen Stamate Nr.7, B.I.L1, Parter, Mun. Pascani, Jud. Iasi, prin administrator Dr. Florin RACILA Adresa de solicitare identificata cu nr.3478/21.02.2012
Nivelul minim anual al redeventei:	264 lei/an
Intocmit:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Nr. Leg.18400
Client:	UAT Municipiul Pascani
Nr. studiu de oportunitate:	4/23.04.2018
Nr. contract:	13060/04.09.2017



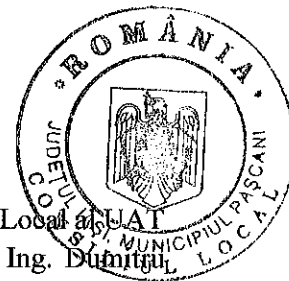
Mai 2018





Cuprins:

1. PREZENTARE GENERALA A CONCEDENTULUI	3
2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT	3
3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII.....	3
4. INVESTITIILE PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SA LE REALIZEZE, OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI TERMENELE DE REALIZARE	4
5. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI.....	4
6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII	5
7. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII	5
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE.....	6
9. ANEXA	6



1. Prezentare generala a concedentului

Denumire concedent: Conform legislației în vigoare are calitatea de concedent Consiliul Local al UAT Pascani - Primăria Municipiului Pascani, Cod fiscal: 4541360, reprezentată legal prin Ing. Dumitru Pantazi, având funcția de Primar. Adresa: Str. Stefan cel Mare, Nr. 16, Cod postal 705200, Mun. Pascani, Jud. Iasi, Romania.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Imobilul propus pentru concesionare prezintă următoarele caracteristici juridice, tehnice și economice.

A. Caracteristici juridice:

- Denumirea și categoria din care face parte: Imobil de tip Teren în suprafața de 40,86 mp aparține domeniului privat al Municipiului Pascani, Județul Iași, așa cum rezultă din HG nr.130/20.12.2011.
- Persoana juridică care îl administrează: Consiliul Local, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică sau privată a unității administrativ-teritoriale.
- Titlul juridic în baza căruia este deținut: Dreptul de proprietate asupra imobilului aparține Mun. Pascani, fiind înregistrat în inventarul domeniului privat al UAT Pascani și este înscris în Cartea Funciara nr. 60208 Pascani, Județul Iași, fiind parte din terenul identificat cu nr.cad. 166.
- Situația juridică actuală: Terenul ce constituie obiectul procedurii de concesiune nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.
- Sarcini de care este grevat: Terenul este liber de sarcini.

B. Caracteristici tehnice:

- Caracteristici fizice: Terenul propus spre a fi concesionat nu este liber de construcții, este construit având o suprafață de 40,86 mp, formă atipică, topografie plană, deschidere la stradă, aflat în prelungirea blocului, delimitat de stalpii de susținere aflați la parterul blocului, fiind folosit pentru accesul pe proprietatea deținută de către SC FLORIFARM SRL. Pe acest teren nu poate fi edificată o altă construcție distinctă, fiind posibilă și permisă legal decât amenajarea acestuia prin extinderea spațiului comercial vecin aflat la parter.
- Localizare: Conform Plan spațiu existent, întocmit de către CARH Curelaru D, terenul este situat pe Str. Eugen Stamate Nr.7, Bl.L1, Parter, Mun. Pascani, Jud. Iași.
- Date urbanistice: Terenul face parte din intravilanul localității având categoria curți-construcții. Nu este situat în zona inundabilă. Conform PUG al Mun. Pascani, elaborat de către SC Habitat Proiect SA, imobilul este situat în zona de locuințe.

C. Caracteristici economice:

- Fiind amplasat la parter de bloc, terenul ce constituie obiectul concesiunii se pretează pentru dezvoltare spații comerciale de tipul celor de la parter de bloc. Toate utilitățile pe proprietate. Imobilul este poziționat în plan secundar față de strada principală, având în vecinătate Parchetul de pe lângă Judecătoria Pascani.
- Regim fiscal: se aplică Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, ultima actualizare: Legea nr. 111/2018 din 16 mai 2018.

3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal valorificarea imobilului la potențialul maxim atât din punctul de vedere al concedentului, Consiliul Local, cât și al concesionarului, SC FLORIFARM SRL, CUI: 7735468, cu sediul pe Str. Eugen Stamate Nr.7, Bl.L1, Parter, Mun. Pascani, Jud. Iași, prin administrator Dr. Florin RACILA.



Din punctul de vedere al autorității publice locale pot fi identificate patru componente care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, financiar, social și de mediu.

A. Motive de ordin economic: Valorificarea amplasamentului prin realizarea unui obiectiv economic prin extinderea spațiului comercial vecin, existent la parterul blocului. În cadrul viitorului obiectiv se vor desfășura activități economice (activități veterinare). Obiectivul ce urmează a se amenaja va contribui la dezvoltarea economică a comunității locale a Municipiului Pâncani prin beneficii economice în favoarea furnizorilor de utilități prin extinderea rețelelor și mărirea numărului de consumatori, firmelor de comerț și servicii. Concesionarul va acoperi în întregime costurile aferente terenului concesionat.

B. Motive de ordin financiar: Orice obiectiv economic care se construiește pe raza localității are ca finalitate obținerea de venituri financiare la bugetul local prin colectarea redevenței și a impozitelor și taxelor aferente.

C. Motive de ordin social: Crearea de noi locuri de muncă pentru populația din zonă.

D. Motive de ordin de mediu: Concesionarea transferă întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat în sarcina concesionarului, inclusiv cele de mediu. Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

4. Investițiile pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termenele de realizare

Conform adresei de solicitare identificată cu nr.3478/21.02.2012, pe terenul concesionat, concesionarul are obligația de a realiza amenajarea spațiului aflat în prelungirea spațiului comercial proprietate a acestuia. Spațiul astfel amenajat se va încadra armonios cu zona vecină de parter. În cadrul obiectivului ce urmează a se amenaja se vor desfășura activități economice, spațiul urmând a cuprinde toate dotările necesare pentru a se încadra în normele funcționale moderne. Realizarea acceselor necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente, funcționarea ulterioară a spațiului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul. Investițiile necesare vizează amenajarea efectivă a spațiului, cât și racordarea la utilitățile necesare, cuantumul investiției totale fiind conform planului de afaceri al solicitantului. Termenele pentru realizarea investiției precizate va fi conform autorizației emise prin respectarea prevederilor legale.

5. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței a fost estimat în baza Art.17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, care are următorul conținut: "*Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau 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*". Astfel, aplicând regula de trei simplă, $100\% : 25 \text{ ani} = 4\%$ pe an, rezultă o rată de capitalizare de 4% pe an care se aplică pretului de vânzare în condiții de piață al terenului. Rata de capitalizare de 4% se aplică valorii de piață rezultate în urma aplicării abordării prin piață, astfel limita minimă a prețului concesiunii anuale, adică a nivelului minim al redevenței este de 264 lei/an.

Studiul de oportunitate a fost elaborat în ipoteza ca imobilul subiect este liber de orice fel de sarcini. Nivelul minim al redevenței a fost stabilit în baza valorii de piață estimate în ipoteza specială ca fiind teren cu deschidere la stradă, pretabil pentru dezvoltare de spații comerciale la parter de bloc, în zona centrală care are în vecinătate clădiri administrative, birouri, spații comerciale la parter. Solicitarea



pentru concesiune a fost adresată în vederea extinderii spațiului comercial vecin, motiv pentru care nivelul minim al redevenței determinat astfel este conform cu utilitatea pentru care a fost adresată solicitarea de concesiune.

Analiza de piață efectuată în vederea estimării valorii de piață indică un interval între 30-40 euro/mp pentru imobile situate în zona centrală, comparabile cu subiectul. Trebuie menționat faptul că la data curentă oferta pentru imobile similare cu subiectul este redusă. În urma aplicării abordării prin piață a rezultat o valoare unitară de 35 euro/mp, respectiv o valoare de piață a imobilului de 1430 euro echivalentă la 6626 lei, curs de schimb BNR la data evaluării: 16.05.2018, 1 euro = 4,6338 lei. Rata de capitalizare de 4% se aplică valorii de piață rezultate în urma aplicării abordării prin piață: $4\% \times 1430 \text{ euro} = 57 \text{ euro/an}$ echivalentă la 264 lei/an. Aplicând acest raționament și relații de calcul rezultă că limita minimă a prețului concesiunii anuale, adică a nivelului minim al redevenței este de 264 lei/an.

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de a achita redevența aferentă terenului concesionat conform condițiilor contractuale. Plata redevenței se va face anual. Concesionarul are obligația de a achita redevența conform condițiilor contractuale.

6. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Concesiunea reprezintă contractul prin care una din părți, numită concedent, transmite pe o perioadă determinată celeilalte părți, numită concesionar, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe anuale.

Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Art. 14. prevede ca "*Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:*

a) *licitația - procedura la care orice persoană fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;*

b) *negocierea directă - procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune*".

Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art.15, lit.e) prevede ca "*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: ... e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia; ...*".

În cadrul procedurii de concesiune a imobilului ce constituie subiectul prezentului studiu de oportunitate se aplică prevederile legale identificate anterior, respectiv atribuirea contractului de concesiune se va face conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art.15, lit.e), prin încredințare directă către solicitant/concesionar.

Justificarea alegerii procedurii este dată de faptul că la sediul concedentului a fost înregistrată o singură solicitare din partea unui singur participant privind intenția de a concesiona imobilul identificat în cadrul acestui studiu de oportunitate. Conform Adresa de solicitare identificată cu nr.3478/21.02.2012, solicitant/potential concesionar este SC FLORIFARM SRL, CUI: 7735468, cu sediul pe Str. Eugen Stamate Nr.7, Bl.L1, Parter, Mun. Păscani, Jud. Iași, prin administrator Dr. Florin RACILA.

7. Durata estimată a concesiunii

Potrivit Ordonanței de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Art. 7. (1) "*Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui*".

Nivelul minim al redevenței a fost estimat în baza Art.17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții care permite calcularea acesteia pe o perioadă de 25 ani. Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau 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". Prin urmare, durata estimată a concesiunii este de 25 ani.

Redeventa va fi indexată anual de către Serviciul de Taxe și Impozite Locale al Mun. Pânceni cu rata inflației comunicată de către INSSE.

8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Procedura de concesiune cuprinde mai multe etape: aprobarea Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire de către Consiliul Local; încheierea contractului de concesiune conform termenului legal, Art. 42. "Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 41 alin. (1)". Termenele previzibile pentru realizarea procedurii este conform acestor etape.

9. Anexa

Solicitarea pentru concesiune teren împreună cu actele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, documentația cadastrală aferentă și fotografii inspecție (format CD) sunt atasate studiului de oportunitate și se regăsesc în secțiunea Anexa.

Documentele în baza cărora s-a efectuat elaborarea studiului de oportunitate sunt:

Nr. crt.	Denumire	Data	Referință	Emitent
1	Certificat de Urbanism	23.05.2018	Ref: 101/23.05.2018	Primăria Municipiului Pânceni
2	Adresa solicitare concesiune	21.02.2012	Ref: 3478/21.02.2012	SC FLORIFARM SRL
3	Plan spațiu existent	22.01.2007	Ref: 04/22.01.2007	CARH CURELARU D
4	Extras de Carte Funciara pentru Informare	18.10.2017	Ref: 18611/18.10.2017	OCPI IASI BCPI PASCANI
5	Incheiere	18.10.2017	Ref: 18611/18.10.2017	OCPI IASI BCPI PASCANI

Olga
Olaru

Digitally signed by Olga Olaru
DN: c=RO, l=Bucuresti,
o=EVALUARE SI EXPERTIZA
JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII
SRL-D, ou=Evaluare,
title=Administrator, cn=Olga
Olaru, 2.5.4.20=0725482395,
serialNumber=002,
givenName=Olga, sn=Olaru,
2.5.4.97=35773300
Date: 2018.05.24 18:48:24
+03'00'

