



HOTĂRÂREA NR. 22

*privind concesionarea imobilului-teren în suprafață de 14.420 mp
aparținând domeniului privat al comunei Leorda*

Întrunit în ședința ordinară din 29.03.2019,

având în vedere raportul de specialitate nr. 1679/20.03.2019,
analizând expunerea de motive a inițiatorului proiectului,
solicitarea nr. 4746/16.10.2018 a d-lui Rusu Ioan Romică de concesionare a imobilului,
raportul de evaluare întocmit de expert tehnic-evaluator Mihai Aioanei, membru titular
ANEVAR, înregistrat la sediul primăriei comunei Leorda sub nr. 1082/01.03.2019,

luând în considerare HCL nr. 72/26.11.2018 privind inițierea procedurii de
concesionare a unui imobil aparținând domeniului privat al Comunei Leorda, art. 9-11 din
Regulamentul privind atribuirea contractelor de concesiune a bunurilor proprietate privată a
comunei Leorda aprobat prin HCL nr. 73/17.11.2010,

urmare a avizului comisiei de specialitate a Consiliului Local,

în conformitate cu prevederile art. 10, art. 36 alin. 2 lit. c, alin. 5 lit. b, art. 123 din
Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, art. 6 din Legea nr. 18/1991 privind
fondul funciar, art. 553 alin. 1 și 4, art. 859 alin. 2 Cod Civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998
privind bunurile proprietate publică,

în temeiul art. 45 alin. 3 și art. 115 alin. 1 lit. b din Legea nr. 215/2001 a administrației
publice locale,

Consiliul Local al comunei Leorda adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1 Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului-teren în suprafață de
14.420 mp din satul Leorda, situat în intravilanul satului Leorda, comuna Leorda, pc nr. 61, lot
I, nr. cadastral 50117, aparținând domeniului privat al comunei Leorda, conform documentației
prevăzută în anexele nr. 1 și 2.

Art. 2 Se însușește raportul de evaluare întocmit de expert tehnic-evaluator Mihai
Aioanei, înregistrat la sediul primăriei comunei Leorda sub nr. 1082/01.03.2019.

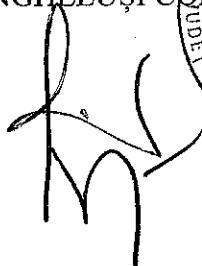
Art. 3 Se aprobă suma de 0,10 lei/mp/an ca preț de pornire a licitației.

Art. 4 (1) Primarul comunei Leorda, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire
prevederile prezentei hotărâri, aplicând toate măsurile legale și necesare în numele și pe seama
Consiliului Local Leorda.

(2) Se împuternicește primarul comunei Leorda, Ștefan Dulgheru, să semneze în numele
și pe seama Comunei Leorda contractul concesiune a imobilului.

Art. 5 Hotărârea se va aduce la cunoștință publică și se va comunica Instituției Prefectului - Județul Botoșani, primarului comunei Leorda, biroului contabilitate, taxe și impozite locale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ANGHELUȘI CONSTANȚA



P. SECRETAR,
VICOL LILIANA





STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unui teren aparținând domeniului privat al comunei Leorda

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul care face obiectul concesionării are suprafața de 14.420 mp, este amplasat în intravilanul satului Leorda, comuna Leorda, pc nr. 61, lot II, nr. cadastral 50117 și aparține domeniului privat al comunei Leorda. Terenul nu face obiectul niciunui litigiu și este liber de sarcini.

Planul de amplament și delimitare a imobilului este inclus în raportul de evaluare.

Terenul va fi utilizat pentru culturi și activități agricole.

2. OBIECTIVELE CONCEDENTULUI

- creșterea gradului de autonomie locală
- valorificarea terenului concesionat prin atragerea la bugetul unității administrativ-teritoriale de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia;
- dezvoltarea durabilă a comunei;

3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Leorda, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, concesionarea bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei Leorda constituie, pe de o parte, o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local al comunei, iar pe de altă parte reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale.

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea autorizației de construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădiri, în cazul în care concesionarul intenționează să ridice și construcții. Preluarea în concesiune a imobilului va duce imediat la o reducere a cheltuielilor efectuate din bugetul local pentru asigurarea securității acestui bun și administrarea lui.

Prin clauzele impuse în contractul de concesiune se vor asigura condițiile necesare îmbunătățirii calității mediului prin păstrarea și creșterea suprafețelor verzi. Concesionarea terenului va contribui la o mai bună salubritate a zonei. Concesionarul va respecta toate condițiile de mediu pe perioada de existență a contractului de concesiune.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Nivelul minim al redevenței, care reprezintă și prețul minim de pornire al licitației este de 0,10 lei/mp/an, redevența minimă anuală fiind de 1442 lei.

Pentru determinarea limitei minime a redevenței s-a avut în vedere raportul de evaluare întocmit de expert tehnic-evaluator Mihai Aioanei, membru titular ANEVAR, înregistrat la sediul primăriei comunei Leorda sub nr. 1082/01.03.2019.

Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma licitației.

Pe lângă redevență concesionarul este obligat să achite anual și impozitul pe terenul concesionat.

5. PROCEDURA DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

În vederea respectării principiilor care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune (transparență, tratament egal, proporționalitate, nediscriminare, liberă concurență), a asigurării accesului unui număr cât mai mare de ofertanți-concesionari potențiali, precum și pentru valorificarea superioară a potențialului terenului prin stabilirea competitivă a redevenței, se propune atribuirea contractului de concesiune prin licitație publică.

Pentru concesionarea terenului se vor parcurge etapele prevăzute în Regulamentul privind atribuirea contractelor de concesiune a bunurilor proprietate privată a comunei Leorda aprobat prin HCL 73/17.11.2010.

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.

6. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Durata minimă de concesiune a terenului este de 10 de ani, începând cu data încheierii contractului de concesiune, cu posibilitate de prelungire conform legii.

7. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESSIONARE

Se estimează ca toată procedura de atribuire (inițiere, realizare, încheiere contract) să fie finalizată în 90 de zile.

8. AVIZUL OBLIGATORIU AL OFICIULUI CENTRAL DE STAT PENTRU PROBLEME SPECIALE, ȘI A STATULUI MAJOR GENERAL, privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare nu se consideră necesar, deoarece în zonă nu există nici o unitate aparținătoare sistemului național de apărare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
ANGHELUȘI CONSILIER



P. SECRETAR
VICOL LILIANA



CAIET DE SARCINI

privind concesionarea unui teren aparținând domeniului privat al comunei Leorda

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul care face obiectul concesionării are suprafața de 14.420 mp din satul Leorda, este situat în intravilanul satului Leorda, comuna Leorda, pc nr. 61, lot II, nr. cadastral 50117 și aparține domeniului privat al comunei Leorda. Terenul nu face obiectul niciunui litigiu și este liber de sarcini.

Planul de amplasament și delimitare a imobilului este inclus în raportul de evaluare.

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiei;

Terenul va fi utilizat pentru culturi și activități agricole

1.3. Condițiile de exploatare a concesiei și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiei

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Leorda, cât și al concesionarului.

Din punct de vedere economic și social, concesionarea bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei Leorda constituie, pe de o parte, o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul local al comunei, iar pe de altă parte reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale.

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea autorizației de construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădiri, în cazul în care concesionarul intenționează să ridice și construcții. Preluarea în concesie a imobilului va duce imediat la o reducere a cheltuielilor efectuate din bugetul local pentru asigurarea securității acestui bun și administrarea lui. Totodată, concesionarea terenului va duce la evitarea utilizării parțiale sau totale a terenului în mod abuziv și gratuit de către cetățeni.

Prin clauzele impuse în contractul de concesie se vor asigura condițiile necesare îmbunătățirii calității mediului prin păstrarea și creșterea suprafețelor verzi. Concesionarea terenului va contribui la o mai bună salubritate a zonei. Concesionarul va respecta toate condițiile de mediu pe perioada de existență a contractului de concesie.

2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiei (regimul bunurilor proprii)

În derularea concesiei, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul descris la punctul 1.1. și care la încetarea din orice cauză a contractului va fi restituit concedentului liber de orice sarcină.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând cu data preluării bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

În cursul lucrărilor de modernizare și după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului. Nerespectarea normelor incidente acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanentă

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanentă a terenului concesionat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

Nu se admite exploatarea în regim sezonier întrucât aceasta ar conduce implicit la distrugerea bunurilor pe durata neutilizării.

2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona terenul, iar în acest sens va fi prevăzută o clauză în contractul de concesiune.

Pe durata contractului de concesiune, concendentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Întrucât la subcapitolul 2.4. este prevăzută interdicția subconcesionării sau închirierii bunului concesionat, considerăm că acest subcapitol nu mai trebuie dezvoltat.

2.6. Durata concesiunii, care nu poate depăși 49 de ani

Propunem ca durata concesiunii să se facă pe o perioadă de 10 de ani, în așa fel încât investițiile realizate de concesionar să poată fi amortizate.

Durata propusă respectă prevederile OG nr. 54/ 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și Normele metodologice de aplicare (HG nr. 168/2007).

2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Nivelul minim al redevenței, care reprezintă și prețul minim de pornire al licitației este de 0,10 lei/mp/an, redevența minimă anuală fiind de 1442 lei.

La determinarea limitei minime a redevenței s-a avut în vedere raportul de evaluare întocmit de expert tehnic-evaluator Mihai Aioanei, membru titular ANEVAR, înregistrat la sediul primăriei comunei Leorda sub nr. 1082/01.03.2019.

Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma licitației.

2.8. Natura și quantumul garanțiilor solicitate de concident

Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concident, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

În aceste condiții quantumul garanției s-a stabilit a fi un procent de 50% din redevența pentru primul an de plată către concident.

2.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Pentru bunul care face obiectul contractului de concesiune nu se impun condiții speciale, acesta

nefăcând parte din infrastructura sistemului național de apărare și nefiind situat în interiorul unei arii naturale protejate. Pe acest teren ~~nu sunt~~ impuse condiții de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitățile pe care concesionarul intenționează să le desfășoare pe terenul concesionat și pe care trebuie să le respecte.

2.9.1. *Protejarea secretului de stat – nu este cazul*

2.9.2. *Materiale cu regim special – nu este cazul*

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română;

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte” al concedentului, precizându-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va conține:

- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- copie de pe certificatul de înregistrare la Oficiul Registrul Comerțului și de pe codul de identificare fiscală (persoane juridice)/copie document de identitate (persoane fizice)
- certificat fiscal care să ateste lipsa datoriilor la bugetul local
- acte doveditoare privind cumpărarea caietului de sarcini
- dovada achitării taxelor stabilite de concedent, după caz.

Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

Neîndeplinirea unei din aceste condiții duce la descalificarea ofertantului.

Termenul de depunere a ofertelor se va specifica în anunțul public de licitație.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

4.1. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- 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 de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- 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.

4.2. Rezilierea contractului intervine:

- a) pronunțată de instanța de judecată, la inițiativa concedentului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar.
- b) pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa concesionarului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului dacă rezilierea se produce din culpa acestuia, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale;

4.3. Renunțarea la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despagubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent), în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
ANGHELUȘI CONSTANȚA



P. SECRETAR
VICOL LILIANA

