

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VÂLCEA**  
**COMUNA GUȘOENI**  
**CONSILIUL LOCAL**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului public în suprafață de 150 mp, situat în str. Principală nr. 1, comuna Gușoeni, sat Gușoeni.

Consiliul Local al comunei Gușoeni județul Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09.2021, la care participă un număr de 9 consilieri din totalul de 9 consilieri în funcție;

Văzând că președinte de ședință ales este domnul Parcea Eugen.

Luând în dezbatere referatul de aprobare a primarului înregistrat sub nr. 4745 din 24.09.2021 prin care se propune aprobarea studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului public în suprafață de 150 mp, situat în str. Principală nr. 1, comuna Gușoeni, sat Gușoeni, raportul compartimentului de specialitate înregistrat sub nr. 4746 din 24.09.2021, și adresa înaintată de S.C. Premier Energy S.R.L. înregistrată sub nr. 4152 din 19.08.2021 prin care solicită concesionarea suprafeței de teren de 150 mp.

Având în vedere raportul comun al comisiilor de specialitate prin care se propune admiterea proiectului de hotărâre;

Văzând raportul de avizare a legalității proiectului de hotărâre înregistrat sub nr. 4747 din 24.09.2021 întocmit de secretarul general al UAT Gușoeni;

În conformitate cu prevederile:

- prevederile art.129 alin (2), lit. c), alin. (6), lit. a), art. 308 alin. (4) și 309 alin. (5) O.U.G. nr. 57/03 iulie 2019 privind Codul administrativ al României, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art.139 coroborat cu art.196 alin.1 lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 9 voturi pentru, adopta următoarea:

**HOTĂRÂRE**

**Art. 1.** Se aprobă declanșarea procedurii de inițiere a concesiunii prin licitație publică a a terenului aparținând domeniului public în suprafață de 150 mp, situat în str. Principală nr. 1, comuna Gușoeni, sat Gușoeni.

**Art.2.** Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului aparținând domeniului public în suprafață de 150 mp, situat în str. Principală nr. 1, comuna Gușoeni, sat Gușoeni, conform anexei care face parte integrantă din prezenta.

**Art.3.** Primarul comunei Gușoeni, va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

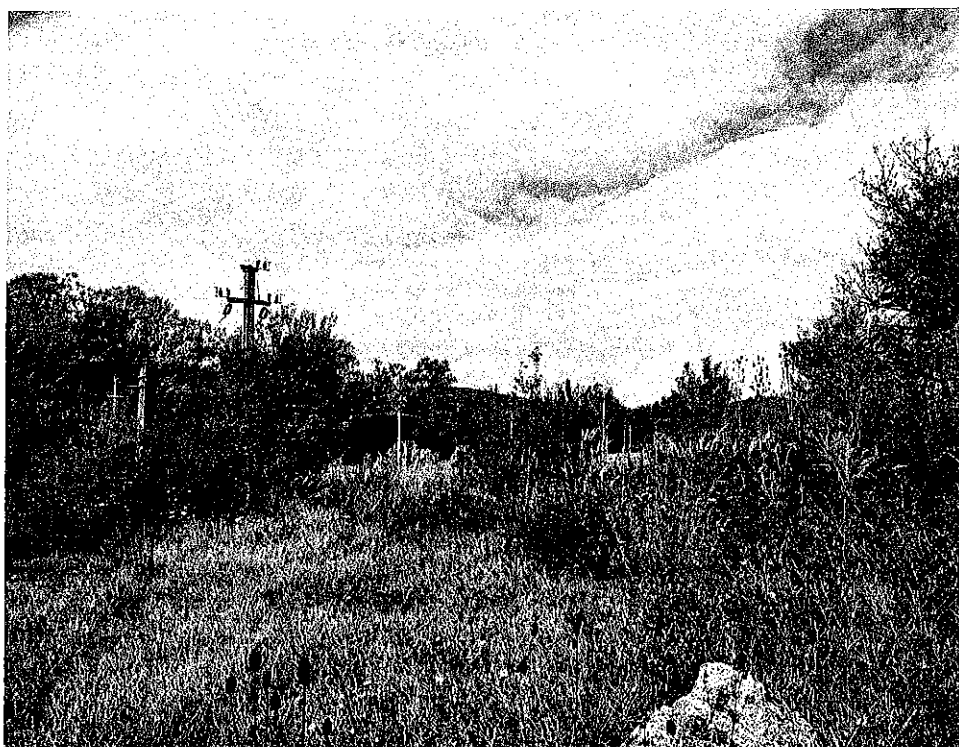
**Art. 4.** Prezenta hotărâre se va comunica primarului, va fi adusă la cunoștință cunoștință publică prin afișare și va fi comunicată Instituției Prefectului-județul Vâlcea.

Gușoeni, 23.09.2021

**PRIMAR**  
CONCIOIU NICOLAE

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE**  
**SECRETAR GENERAL UAT**  
MARGHITA, MONICA

**STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND  
CONCESIONAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:**



**TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 150 MP  
SITUAT ÎN STRADA PRINCIPALĂ, NR.1, COMUNA  
GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA**

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITOARIALĂ  
COMUNA GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA**

**STUDIU DE OPORTUNITATE  
PRIVIND CONCESIONAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

**TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 150 MP  
SITUAT ÎN STRADA PRINCIPALĂ, NR.1, COMUNA GUȘOENI, JUDEȚUL  
VÂLCEA**

**Obiectiv: TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 150 MP SITUAT ÎN STRADA  
PRINCIPALĂ, NR.1, COMUNA GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA =**

**DOMINIUL PUBLIC**

**Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI GUȘOENI**

**Scopul: CONCESIONARE**

**Destinația: CONCESIONARE**

**Amplasament: COMUNA GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA**

**1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie concesionată**

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află amplasată pe teritoriul administrativ al COMUNEI GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA.

Terenul se află localizat în intravilanul comunei, făcând parte dintr-o suprafață de 5.223 mp, conform cărții funciare nr. 35011 a comunei Gușoieni.

Utilități pe teren:

- La limită

**1.2. Regimul juridic**

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află SITUAT ÎN COMUNA GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA .

În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesionării implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concedentul are obligația ca, în funcție de scopul

urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice sau concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, după caz.

În acest scop, concedentul poate solicita punctul de vedere al autorității competente în domeniu.

### **Drepturile și obligațiile concesionarului**

(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică 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 își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) 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.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

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

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

(8) 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 publică.

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

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

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

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

(13) 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. (ARTICOLUL 325 cod administrativ)

#### **Drepturile și obligațiile concedentului**

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

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

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

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

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

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

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(9) 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. (ARTICOLUL 326)

### 1.3. Regimul economic

Concesionarea se solicită în scopul exploatării de către solicitanți.

Obiectivul de concesionat este amplasat în zona centrală a **COMUNEI GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA**.

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, a stării actuale a terenului precum și a funcțiunilor dominante și complementare ale Unității Teritoriale de referință, atractivității și interesului din punct de vedere al acestuia - se justifică propunerea concesionării acestui teren.

#### Titularii dreptului de concesiune

- (1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.
- (3) Statul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a statului, fiind reprezentat, în acest sens, de ministere sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale.
- (4) Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.
- (5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București. (ARTICOLUL 303 OUG 57/2019-CODUL ADMINISTRATIV)

#### Durata concesiunii

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică 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.
- (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.
- (4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionări cu durată mai mare de 49 de ani. (ARTICOLUL 306)

### Redeventa

(1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.

(2) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață ale statului, se constituie venit după cum urmează:

a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;

b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/căruia există activitate de exploatare;

c) 20% la bugetul de stat.

(3) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață ale unităților administrativ-teritoriale, se constituie venit la bugetul unității administrativ-teritoriale concedente.

(4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;

b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;

c) corelarea redevenței cu durata concesiunii. (ARTICOLUL 307)

#### **1.4. Regimul tehnic**

##### **OBIECTIVUL SUPUS CONCESIONĂRII:**

**TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 150 MP SITUAT ÎN STRADA  
PRINCIPALĂ, NR.1, COMUNA GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA .**

**Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.**

Funcțiunea dominantă a zonei: **Zonă de servicii publice**

##### **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**

- instituții și servicii publice;
- spații verzi amenajate;
- trotuare de acces pietonal, spații carosabile, spații de parcare;

- activitățile specifice zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca vad comercial și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

## **2. Motivele de ordin financiar**

Intenția primăriei **COMUNEI GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA**, este de a exploata în mod viabil obiectivul de concesionat, care să aducă venituri bugetului local al comunei prin crearea unor fonduri suplimentare la bugetul local: redevență, impozit, locuri de muncă, impozite pe salarii.

## **3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică acordarea concesionării**

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun concesionarea supus evaluării sunt următoarele:

- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare
- O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ

### **3.1.2. Administrarea eficientă a domeniului public al COMUNEI GUȘOENI, județul VÂLCEA pentru atragerea de venituri la bugetul local;**

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul concesionării.

Folosința se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Social justificarea concesionării are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Concesionarul are obligația de a respecta legislația privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

### **3.1.3. Terenul este liber de sarcini.**

### **3.1.4. Prin concesionarea terenului supus evaluării se mărește gama serviciilor din zonă și de sprijinire a locuitorilor.**

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul concesionării.

Utilizarea/folosința terenului se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Social, justificarea concesionării, are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea terenului la potențialul său maxim atât din punct de vedere al concedentului, **Consiliul Local al comunei GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA**, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice 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.

Întrucât terenul supus concesionării nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, însă folosința acestora se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, beneficiarul având obligația de a obține acordul de mediu.

Din punct de vedere financiar, proiectul, va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței aferente terenului concesionat, ca preț al redevenței,
- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe teren,
- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe salarii,
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat

Beneficiarul va achita redevența autorității concedente, redevența anuală stabilită prin licitație.

#### 4. Investiții minime

Având în vedere destinația se considera ca nu necesită lucrări de investiție majore.

#### 5. Nivelul minim al redevenței

Stabilirea redevenței se va face în baza unui raport de evaluare a terenului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de către **Consiliul Local al COMUNEI GUȘOENI, JUDEȚUL VÂLCEA**.

Valoarea terenului din raportul de evaluare va reprezenta baza de calcul privind nivelul minim al redevenței care va reprezenta și prețul de pornire al licitației.

Nivelul minim al redevenței se stabilește, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului în condiții de piață. Concedentul va emite factura

către beneficiar, acesta din urmă având obligația de achita redevența aferentă concesionat, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesionare.

Redevența se va indexa anual prin H.C.L. cu indicele de inflație.

Redevența estimată (preț fără TVA) stabilit pe baza **RAPORTULUI DE EVALUARE** întocmit de expert evaluator ANEVAR, ec. STĂNICĂ DINU la data de 22.09.2021, este de :

**1. Calculul redevenței terenului utilizând abordarea prin piață-metoda comparației directe:**

- **TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 150 MP :**  
**1.980 lei echivalentul a 400 euro**

- **Valoare redevență:**

- **1.980 lei : 25 ani : 12 luni = 6,6 lei / lună echivalentul a 1,33 euro/lună**
- **6,6 lei/lună x 12 luni = 79,20 lei/an echivalentul a 16 euro/an**

**Valoarea nu contine TVA**

- Estimarea redevenței s-a făcut în lei și echivalentul în moneda euro.
- cursul BNR de 4,9495 lei/ 1 EURO din data de 22.09.2021 .

**6. Modalitatea de acordare a concesiunii avută în vedere**

**Exercitarea dreptului de concesiune**

(1) Subconcesionarea este interzisă.

(2) Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Nerespectarea prevederilor alin. (2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(4) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară. (ARTICOLUL 305)

**Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică**

(1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației.

(2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(3) Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.

(4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(5) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(6) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(7) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(9) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b), concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(10) Toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelelor și sistemelor informatice.  
(ARTICOLUL 312)

Concesiunile se va face pe o perioadă de 25 ani

## 7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 23 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima ședință, sau maxim 90 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă.

Evaluator autorizat-membru titular ANEVAR  
Specilizarea EPI

ec. STĂNICĂ DINU



Evaluator autorizat-membru titular ANEVAR  
Specilizarea EPI, EBM

ing. CEANĂ DUMITRU SORIN

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
PARCEA EUGEN

CONTRASEMNAREA  
SECRETAR GENERAL UAT  
MARCHIȚA MONICA