



ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI GEOAGIU



PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 80/2025

privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață 49 mp, înscris în CF 65979 Geoagiu, proprietate privată a orașului Geoagiu, către domnul Pera Simion, în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat

Consiliul Local al orașului Geoagiu, județul Hunedoara

Având în vedere referatul de aprobare al primarului orașului Geoagiu nr. 80/20.05.2025, prin care se propune concesiunea directă a terenului în suprafață 49 mp, înscris în CF 65979 Geoagiu, proprietate privată a orașului Geoagiu, către domnul Pera Simion, în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat,

Ținând seama de faptul că terenul solicitat este situat în zona de la intrarea pe terasa spațiului comercial constând în spațiu de cazare și restaurant și este amenajat ca terasa acoperită, fiind utilizat, cu precădere în timpul sezonului estival din stațiunea Geoagiu Bai;

Văzând cererea nr. 2507/21.03.2025 formulată de domnul Pera Simion, prin care solicită concesiunea suprafeței de teren situată în continuarea terasei restaurantului "Mona", pentru construirea, cu respectarea dispozițiilor legale, a unei terase acoperite;

Reținând Avizul favorabil nr. 2250/PS/16.09.2020 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale București;

În temeiul prevederilor art. 15, lit. "e" din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 108, art. 129 alin. (2) lit. "c", alin. (6) lit. "b", art. 139 alin. (3) lit. "g" și ale art. 196 alin. (1) lit. "a" din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTARASTE:

Art.1 Aprobă Studiul de oportunitate și caietul de sarcini pentru concesiunea directă a terenului în suprafață 49 mp, înscris în CF 65979 Geoagiu, proprietate privată a orașului Geoagiu, către domnul Pera Simion, în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat, respectiv, construirea unei terase acoperite, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobă concesiunea directă a terenului în suprafață 49 mp, înscris în CF 65979 Geoagiu, proprietate privată a orașului Geoagiu, către domnul Pera Simion, în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat, respectiv, construirea unei terase acoperite.

Art. 3 Durata concesiunii este de 25 de ani.

Art. 4 Consiliul local Geoagiu stabilește redevența anuală la suma de 1.350 lei/an, conform raportului de evaluare elaborat de evaluator atestat ANEVAR Ploieșteanu Flaviu, prin care s-a stabilit prețul de vânzare al terenului la valoarea de 275 lei/mp.

Art. 5 Se împuternicește primarul orașului Geoagiu, în funcție, pentru semnarea contractului de concesiune.

Art. 6 Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 7 Prezenta hotărâre se comunică:

- ✓ Instituției Prefectului județului Hunedoara,
- ✓ Primarului orașului Geoagiu;
- ✓ Compartimentului Contabilitate, salarizare, Serviciului arhitect șef, Compartimentului concesiuni, închirieri

Geoagiu, 20.05.2025

INITIATOR,

Primar,
Ovidiu VLAD

AVIZAT,

Secretar General,
Jr. Cimpoeșu Maria

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață 49 mp, înscris în CF 65979 Geoagiu, proprietate privată a orașului Geoagiu, către Domnul Pera Simion, în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat

Art. 1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

- a)-imobilul teren intravilan proprietate privată a orașului Geoagiu, în suprafață de 49 mp, situat în zona de la intrarea pe terasa spațiului comercial constând în spațiu de cazare și restaurant proprietatea domnului Pera Simion și amenajat ca terasa acoperită
- b) identificat prin CF 65979 Geoagiu, nr. cad. 65979

Art. 2 Motivele care justifică realizarea concesiunii.

- a) motive de ordin economic. -Realizarea cu fonduri private a unei investiții de interes general, menite să stimuleze dezvoltarea localității.
- b) motive de ordin financiar -Ca urmare a acestei concesiuni se va încasa o redevență care va constitui un venit suplimentar la Bugetul Local
- c) motive de ordin social - în prezent terenul este nefolosit corespunzător, iar prin construirea unei terase acoperite, în condiții de securitate pentru utilizatori, se va oferi posibilitatea turistilor de a avea diverse activități de agrement într-o zonă sigură.
- d) influența asupra mediului. -Nu se estimează că această concesiune va influența în mod negativ mediul față de starea actuală.

Art. 3 Valoarea minimă a redevenței va fi de 1350 lei /an. La stabilirea acestei redevențe minime s-a avut în vedere raportul de evaluare elaborat de evaluator atestat ANEVAR Ploșteanu Flaviu, prin care s-a stabilit prețul de vânzare al terenului la valoarea de 275 lei/mp, respectiv 13.475 lei
Conform prevederilor Legii nr. 50/1991

Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în maxim 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

13475 lei : 10 ani = 1347,50 lei/an

Art. 4

- a) procedura utilizată pentru atribuirea contractului este concesiune directă.
- b) s-a ales această procedură pentru atribuirea contractului de concesiune în conformitate cu art.15, lit."e" din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, deoarece construcția de pe terenul alăturat este proprietate privată a Domnului Pera Simion, dobândită prin edificare, iar pentru o utilizare eficientă atât a clădirii - restaurant, cât și a terenului din fața se impune construirea unei terase, cu respectarea prevederilor legale.

Art. 5 Durata estimată a concesiunii este de 25 de ani cu posibilitatea prelungirii acestui termen cu încă jumătate din termenul inițial

Art. 6 Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune este de 15 zile.

Art. 7 Această concesiune a obținut avizul nr. 2250PS/ 16.09.2020 al Administrației Naționale a Rezervelor de stat și Probleme Speciale, iar obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare, al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate.

Art. 8. Deoarece prin solicitarea depusă la Primăria Geoagiu pentru această concesiune nu a fost prezent un studiu de oportunitate sau un plan de afaceri, prezentul studiu de oportunitate a fost întocmit prin grija concesionarului.

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață 49 mp, înscris în CF 65979 Geoagiu, proprietate privată a orașului Geoagiu, către Domnul Pera Simion, în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat

1. Informatii generale privind obiectul concesiunii:

1.1. descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat;

Descrierea si identificarea bunului care urmează sa fie concesionat;

a)-imobilul teren intravilan proprietate privată a orașului Geoagiu, în suprafață de 49 mp, situat în zona de la intrarea pe terasa spațiului comercial constând în spațiu de cazare și restaurant proprietatea domnului Pera Simion si amenajat ca terasa acoperita

b) identificat prin CF 65979 Geoagiu, nr. cad. 65979

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

a) în prezent terenul este utilizat cu destinația de terasa –amenajata impropriu;

b) în viitor se urmărește realizarea unei terase acoperite, cu respectarea normelor legale privind disciplina în construcții.

1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

a) motive de ordin economic.

-Realizarea cu fonduri private a unei investii de interes general, menite sa stimuleze dezvoltarea localitatii.

b) motive de ordin financiar –

Ca urmare a acestei concesiuni se va încasa o redeventa care va constitui un venit suplimentar la Bugetul Local

c) motive de ordin social - în prezent terenul este nefolosit corespunzator, iar prin construirea unei terase acoperite, în condiții de securitate pentru utilizatori, se va oferi posibilitatea turistilor de a avea diverse activități de agrement într-o zonă sigură.

d) influenta asupra mediului. -Nu se estimează că această concesiune va influența în mod negativ mediu față de starea actuală, iar investițiile se vor realiza numai în baza Avizului de mediu și a Autorizației de gospodărire a apei emise de autoritățile competente.

2. Condiții generale ale concesiunii:

2.1. Regimul bunurilor utilizate în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii);

a) -imobilul -teren – este si va ramane în proprietatea orasului Geoagiu

b) imobilul – terasa acoperită – va deveni proprietatea concesionarului

2.2. Obligatiile concesionarului privind protectia mediului

a) se vor respecta prevederile legale privind protectia mediului

b) se vor respecta prevederile Avizului de funcționare

c) se va încheia contract de salubritate cu o firma specializata din zona pentru colectarea deșeurilor.

2.3. Obligativitatea asigurarii exploatarii în regim de continuitate si permanenta;

a) Concesionarul se obliga sa exploateze bunul concesionat în regim de continuitate si permanenta.

b) Concesionarul va achita redeventa cu regularitate chiar în condițiile unei exploatare discontinue a concesiunii

2.4. Interdictia subconcesiunii bunului concesionat/posibilitatea subconcesiunii, dupa caz;

- a) Se interzice concesionarului sa subconcesioneze in tot sau in parte bunul concesionat
- b) Subconcesionarea se poate realiza doar cu acceptul scris al concedentului.

2.5. Conditiiile in care concesionarul poate inchiria bunul concesionat pe durata concesiunii;

- a) Se interzice concesionarului sa inchirieze in tot sau in parte bunul concesionat
- b) Inchirierea se poate realiza doar cu acceptul scris al concedentului.

2.6. Durata concesiunii,

Durata concesiunii este de 25 de ani cu posibilitati de prelungire cu inca 50% din acest timp

2.7. Redeventa minima si modul de calcul al acesteia;

- a) Redeventa se stabilește in funcție de valoarea de piața a terenului, care trebuie recuperata in maxim 25 de ani.
- b) Nivelul minim al redevenței se stabileste de catre Consiliul Local Geoagiu la aprobarea concesiunii.
- c) Nivelul minim al redevenței nu poate fi mai mic decât redevența calculata in conformitate cu art.2.7 lit. (a) din prezentul Caiet de sarcini.

2.8. Natura si cuantumul garanțiilor solicitate de concedent;

- a) Se va depune o garantie în cuantum egal cu redevența pentru 1 an.

2.9. Conditiiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:

2.9.1. Protejarea secretului de stat;

- a) In prezent nu este cazul
- b) Daca in derularea concesiunii vor apărea astfel de probleme se va respecta legislatia in vigoare.

2.9.2. Materiale cu regim special;

- a) In prezent nu este cazul
- b) Daca in derularea concesiunii vor apărea astfel de probleme se va respecta legislatia in vigoare

2.9.3. Conditii de siguranta in exploatare;

- toate construcțiile se vor edifica numai cu respectarea prevederilor legale privind disciplina in construcții. - respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind protecția mediului, modificată, completată și aprobată prin Legea nr. 265/2006, modificată și completată prin Ordonanța de Urgență nr. 114/2007 și prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 164/2008;

- respectarea prevederilor Ordonanței de urgență 92/2021 privind regimul deșeurilor, cu modificarile si completările ulterioare;

- respectarea prevederilor OG nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale, aprobată cu modificări prin Legea nr. 515/2002;

- Societatea are obligația de a se conforma oricăror modificări survenite în legislația de mediu.

- Concesionarul va respecta normele in vigoare va respecta normele in vigoare de Prevenire si stingerea incendiilor

- Concesionarul va lua masuri de dotare cu stingătoare de incendiu, cu întreținerea lor (se va urmări verificarea si incarcarea lor conform prescripțiilor tehnice) respectându-se instructiunile de folosinta.

- Concesionaru va respecta „Scenariul de foc” care face parte din Cartea Construcției.

- Concesionarul va întocmi si va afișa „Plan de evacuare in caz de incendiu”, si va urmări pastrarea lui in permanenta la loc vizibil.

- Concesionarul va instrui personalul de deservire al imobilului privind Normele de prevenire si stingere a incendiului si va întocmi si tine la zi „Fisa individuala de instructaj in domeniul situațiilor de urgenta”.

2.9.4. Conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea si punerea in valoare a patrimoniului cultural national, dupa caz;

a) In prezent nu este cazul

b) Daca in derularea concesiunii vor apărea astfel de probleme se va respecta legislația in vigoare

2.9.5. Protectia mediului

a) Se vor respecta prevederile in vigoare si prevederile pct.2.2.1 pct. 2.9.3 din prezentul Caiet de sarcini

2.9.6. Protectia muncii

Respectarea „Protecției muncii” cade in sarcina exclusiva a concesiionarului.

2.9.7. Conditii impuse de acordurile si conventiile internationale la care România este parte;

a) In prezent nu este cazul

b) Daca in derularea concesiunii vor apărea astfel de probleme se va respecta legislatia in vigoare

3. Conditiiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca oferta

Se va prezenta o declaratie pe proprie raspundere privind insusirea si respectarea prezentului Caiet de sarcini.

4. Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune.

a) La expirarea termenului de concesiune

b) Prin vointa ambelor parti

c) Prin denunțarea unilaterală a uneia din părți in condițiile legii.

d) Când interesul national sau local o cere in condițiile legii

Geoagiu, 20.05.2025

INITIATOR,

Primar,
Ovidiu VLAD

AVIZAT,

Secretar General,
Jr. Cimpoeșu Maria

JUDEȚUL HUNEDOARA
ORAȘUL GEOAGIU
PRIMAR
Nr. 80/20.05.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață 49 mp, înscris în CF 65979 Geoagiu, proprietate privată a orașului Geoagiu, către Domnul Pera Simion, în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat

Conform prevederilor art. 15 din Legea nr. 50/1991 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.

Prin cererea nr. 2507/21.03.2025 Domnul Pera Simion, solicită concesionarea suprafeței de teren situată în continuarea terasei restaurantului "Mona", pe care o folosește în baza unui contract de închiriere, pentru construirea, cu respectarea dispozițiilor legale, a unei terase acoperite.

În prezent terenul este utilizat de solicitant pentru a comercializa înghețată și băuturi răcoritoare, însă este folosit necorespunzător, iar prin construirea unei terase acoperite, în condiții de securitate pentru utilizatori, se va oferi posibilitatea turistilor de a avea diverse activități de agrement într-o zonă sigură.

Valoarea minimă a redevenței va fi de 1350 lei /an. La stabilirea acestei redevențe minime s-a avut în vedere raportul de evaluare elaborat de evaluator atestat ANEVAR Flaviu Ploșteanu, prin care s-a stabilit prețul de vânzare al terenului la valoarea de 50 euro/mp.

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991 **Art. 17** - 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.

Durata estimată a concesiunii este de 25 de ani cu posibilitatea prelungirii acestui termen cu încă jumătate din termenul inițial.

Față de considerentele prezentate am inițiat un proiect de hotărâre pe care vi-l supun spre dezbateră și aprobare.

Primar,
Ovidiu Vlad

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață 49 mp, înscris în CF 65979 Geoagiu, proprietate privată a orașului Geoagiu, către Domnul Pera Simion, în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat

Vazand referatul de aprobare al primarului orasului Geoagiu nr. 80/20.05.2025 si proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii directe a terenului în suprafață 49 mp, înscris în CF 65979 Geoagiu, proprietate privată a orașului Geoagiu, către Domnul Pera Simion, în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat, considerăm că este necesară și oportună adoptarea acestei hotărâri.

Conform prevederilor art. 15 din Legea nr. 50/1991 terenurile destinate construirii se pot concesiiona 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.

Prin cererea nr. 2507/21.03.2025 domnul Pera Simion, solicită concesiunea suprafeței de teren situată în continuarea terasei restaurantului "Mona", pe care o folosește în baza unui contract de închiriere, pentru construirea, cu respectarea dispozițiilor legale, a unei terase acoperite.

În prezent terenul este utilizat de solicitant pentru a comercializa înghețată și băuturi răcoritoare, însă este folosit necorespunzător, iar prin construirea unei terase acoperite, în condiții de securitate pentru utilizatori, se va oferi posibilitatea turistilor de a avea diverse activități de agrement într-o zonă sigură.

Valoarea minimă a redevenței va fi de 1350 lei /an. La stabilirea acestei redevențe minime s-a avut în vedere raportul de evaluare elaborat de evaluator atestat ANEVAR Flaviu Ploșteanu, prin care s-a stabilit prețul de vânzare al terenului la valoarea de 50 euro/mp.

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991 Art. 17 - 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.

Durata estimată a concesiunii este de 25 de ani cu posibilitatea prelungirii acestui termen cu încă jumătate din termenul inițial.

Proiectul de hotărâre se întemeiază pe dispozițiile art. 15, lit."e" din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Competența de adoptare revine consiliului local în temeiul dispozițiilor 129 alin. (2) lit. "c", alin. (6) lit. "b", art. 139 alin. (3) lit. "g" și ale art. 196 alin. (1) lit. "a" din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru aceasta propun dezbateră și aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Secretar
jr. Cimpoeșu Maria