



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea concesiunii prin extindere a suprafeței de teren situată în municipiul Constanța Str. Soveja (Zona Piața Tomis III) aferent Contractului de concesiune nr. 1574/19.01.1995 încheiat de municipiul Constanța cu S.C. Conpress Group S.R.L. modificat prin acte adiționale nr. 109056 - 20.07.2009 și nr. 142406 - 02.10.2009

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de _____

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub numărul 86031/19.06.2014, raportul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico - sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecției mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr. 5 de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului,

Văzând prevederile H.C.L. nr. 784 / 2008 privind aprobarea planului de amplasare a punctelor de desfacere a presei la nivelul municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 13 alin. (1) și art. 15 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c) și art.115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală republicată ;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă concesiunea prin extindere a suprafeței de 15,452 mp. teren situat în municipiul Constanța, str. Soveja (Zona Piața Tomis III) aferent contractului de concesiune nr. 1574/ 19.01.1995 încheiat de municipiul Constanța cu S.C.Conpress Group S.R.L.

Art.2 Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr. 20727/14.02.2014 întocmit de S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L și aprobă valoarea redevenței pentru suprafața propusă pentru extindere, respectiv 60,38 ron/mp/an, care se va indexa anual cu rata inflației conform clauzelor stabilite prin contractul de concesiune nr. 1574/19.01.1995 modificat prin actele adiționale nr. 109056/20.07.2009 și nr.142406/02.10.2009.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire prin serviciile de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Constanța.

Art.4. Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției administrarea domeniului public si privat, Direcției urbanism, Direcției administrație publica locala, Direcției patrimoniu, S.C. Conpress Group S.R.L. în vederea aducerii la îndeplinire și spre știința Instituției prefectului județului Constanta.

Prezenta hotărâre a fost adoptata de consilieri din 27 de membri.

PREȘEDINTE SEDINȚA,

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

MARCELA ENACHE

CONSTANȚA



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
BIROUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT
NR. 44706-28.03.2014

REFERAT

” privind aprobarea concesiunii prin extindere a suprafeței de teren situate în Municipiul Constanta Str. Soveja (Zona Piața Tomis III) aferenta Contractului de concesiune nr. 1574 / 19.01.1995 încheiat de Municipiul Constanta cu S.C.Conpress Group S.R.L. modificat prin acte adiționale nr. 109056 / 20.07.2009 si 142406 / 02.10.2009 ”

Având în vedere :

Contractul de concesiune nr. 1574/19.01.1995 încheiat între Municipiul Constanta și S.C.Conpress Group S.R.L. modificat prin actele adiționale nr. 109056 / 20.07.2009 și 142406 / 02.10.2009 , ce are ca obiect ” amplasarea unor construcții ușoare în care să se desfășoare activități comerciale și difuzare a presei ”.

Adresa nr. 81094 - 2013 formulată de către S.C. Conpress Group S.R.L, prin care se solicită extinderea unei suprafețe de teren aflată în concesiune pentru locația din Str. Soveja Zona Piața Tomis III de la 5 mp la 20,452 mp prin amplasarea unui chioșc modern în care să se desfășoare activități comerciale și de difuzare presă .

Condițiile și normele actuale care impun o nouă abordare a activităților comerciale desfășurate de către agenții economici pe raza Municipiului Constanta, activități care trebuie să se desfășoare în spații adecvate adaptate noilor realități și care să corespundă legislației în vigoare, acestea conducând la o imagine modernă a Municipiului Constanta.

Și ținând cont de :

H.C.L.M. nr. 784/17.12.2008 privind aprobarea planului de amplasare a punctelor de desfacere a presei la nivelul municipiului Constanta ” și H.C.L.M. nr. 57/29.01.2009 privind modificarea art.1 al H.C.L.M. nr. 784/17.12.2008

Prevederile Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, Art. 13 (1) și Art. 15 alin. 1 lit. e unde se menționează :

Art.13 (1) ,, Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției ,,

Art.15 alin. 1 lit. e " Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publica, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date in folosința pe termen limitat, după caz, in următoarele situații : e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia, se justifica concesionarea acestor terenuri fără licitație publica ținând cont de concesionarea deja existenta ,,

Art. 17 ,, Limita minima a prețului concesiunii se stabilește după caz prin hotărâre a Consiliului Local astfel incat sa asigure recuperarea in 25 ani a prețului de vânzare a terenului, in condiții de piața, la care se adăuga costul lucrărilor de infrastructura aferente,,

Extinderea suprafeței de teren existenta situata in Zona Piața Complex Tomis III aflata in concesiune prin Contractul nr. 1574/19.01.1995 este justificata având in vedere concesiunea deja existenta, in conformitate cu prevederile legii mai sus menționate, extinderea concesiunii se poate face fără licitație publica cu plata unei redevență stabilite potrivit legislației in vigoare .

Situația juridica a terenului nr. 81126/2013 prin care se identifica ca proprietate privata a Municipiului Constanta, elaborata de către Direcția Patrimoniu, si verificata de către Direcția Administrație Publica Locala, Serviciul Juridic cu privire la eventuale litigii sau notificări in baza Legii nr. 10/2001 de către Direcția Administrație Publica Locala,

Planul de situație cu măsurătorile topografice avizate de Direcția Patrimoniu, Certificatul de Urbanism nr. 249 / 30.01.2014 emis de către Direcția Urbanism cu privire la reglementările urbanistice aprobate in zona pentru extinderea concesiunii reprezentând 15,452mp

Raportul de evaluare nr. 20727/14.02.2014 întocmit de S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L stabilește redevență suprafeței propusa spre extindere, la 60,38 RON/mp/an pentru suprafața de 15,452mp adică 933 ron / an

Redevența anuala stabilita pentru suprafața propusa in vederea extinderii se va indexa anual cu rata inflației conform clauzelor contractuale.

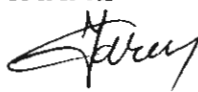
Fata de cele mai sus menționate, prezentam spre analiza, dezbateri Plenului Consiliului Local solicitările formulate de S.C. Conpress Group S.R.L. împreuna cu documentațiile emise de Compartimentele Funcționale ale Primăriei Municipiului Local in vederea deciziei cu privire la :

„ Hotărâre privind aprobarea concesiunii prin extindere a suprafeței de teren situata in Municipiul Constanta Str. Soveja (Zona Piața Tomis III) aferenta Contractul de Concesiune nr. 1574 / 19.01.1995 încheiat de Municipiul Constanta cu S.C. Conpress Group S.R.L. modificat prin acte adiționale nr. 109056 - 20.07.2009 si nr. 142406 - 02.10.2009 ,,

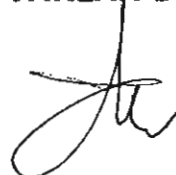
**DIRECTOR EXECUTIV
DUDAȘ CAMELIA**



**ELABORAT
CARMEN JARNEA**



**SEF BIROU,
VÂRLAN DOREL**





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
**COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 – PENTRU ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE,
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI A LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI**

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 36031/09.06.2014 inițiată de Dl. Viceprimar Decebal Făgădău

Analizând proiectul de hotărâre privind :

„ aprobarea concesiunii prin extindere a suprafeței de teren situată în Municipiul Constanta Str. Soveja (Zona Piața Tomis III) aferenta Contractului de concesiune nr. 1574 / 19.01.1995 încheiat de Municipiul Constanta cu S.C. Conpress Group S.R.L. modificat prin acte adiționale nr. 109056 - 20.07.2009 și nr. 142406 - 02.10.2009 „

Comisia, întrunită azi 19.06.2014 în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

- favorabil proiectul de hotărâre prezentat.
- ~~nu avizează proiectul de hotărâre prezentat, motivat de~~ _____

PREȘEDINTE COMISIE,

GEORGE DANIEL PAPARI



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
**COMISIA DE SPECIALITATE NR.2 ORGANIZARE SI DEZVOLTARE
URBANISTICA, AMENAJAREA TERITORIULUI, REALIZAREA
LUCRARILOR PUBLICE, PROTECTIEI MEDIULUI INCONJURATOR,
CONSERVAREA MONUMENTELOR ISTORICE SI DE ARHITECTURA**

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr.86031/19.06.2014, inițiată de Dl. Viceprimar Decebal Făgădău

Analizând proiectul de hotărâre privind :

„ Aprobarea concesiunii prin extindere a suprafeței de teren situată în Municipiul Constanta Str. Soveja (Zona Piața Tomis III) aferentă Contractului de concesiune nr. 1574 / 19.01.1995 încheiat de Municipiul Constanta cu S.C. Conpress Group S.R.L. modificat prin acte adiționale nr. 109056 - 20.07.2009 și nr. 142406 - 02.10.2009 „

Comisia, întrunită azi 19.06.2014, în conformitate cu prevederile art. 44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează: **FAVORABIL** proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

VALENTIN GABRIEL PARVULESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

COMISIA DE SPECIALITATE NR.1 – PROGNOZE ECONOMICO-
SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr.86031/19.06.2014, inițiată de Dl. Viceprimar Decebal Făgădău

Analizând proiectul de hotărâre privind privind :

„ aprobarea concesiunii prin extindere a suprafeței de teren situată în Municipiul Constanta Str. Soveja (Zona Piața Tomis III) aferenta Contractului de concesiune nr. 1574 / 19.01.1995 încheiat de Municipiul Constanta cu S.C. Conpress Group S.R.L. modificat prin acte adiționale nr. 109056 - 20.07.2009 și nr. 142406 - 02.10.2009 „

Comisia, întrunită azi 19.06.2014, în conformitate cu prevederile art. 44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

- favorabil proiectul de hotărâre prezentat.
- ~~nu~~ avizează proiectul de hotărâre prezentat, motivat de _____

PREȘEDINTE COMISIE,

MIRCEA DOBRE

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Descrierea proprietății – teren intravilan

Proprietatea evaluată - teren intravilan aparținând Primăriei Municipiului Constanța.

Proprietatea se află în localitatea Constanța, Zona Tomis III, str. Soveja, Piața Tomis III.

▪ **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: total 20,452 mp. din care 5 mp. sunt deja concesionați rămânând 15,452 mp;
- Procent ocupare teren aprobat: 100%;
- Coeficient utilizare teren aprobat: 1;
- Regim de înălțime: înaltimea construcțiilor existente este de P iar regimul de înaltime maxim admis este acesta P;
- Acces: Zona Tomis III – parcare piață;
- Utilități: pe amplasament.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Tomis III, str. Soveja, Piața Tomis III – pe 5 mp. din total se află amplasat un chioșc difuzare presă - spațiu comercial.

Destinația terenului, conform Certificatului de urbanism nr. 249/30.01.2014 este de spațiu difuzare presă și comerț.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de concesionare a unei suprafețe de 15,452 mp. din totalul de 20,452 mp. cu destinația „difuzare presă și comerț”, cu regim de înălțime P, POT 100% și CUT 1.

2. Evaluarea proprietății

Proprietatea a fost evaluată astfel:

- Valoarea prin metoda comparației se obține pe baza unor tranzacții recente ale unor proprietăți similare situate într-o zonă apropiată și este metoda recomandată pentru terenuri și proprietăți, când tranzacțiile sunt numeroase și relevante;
- Metoda extracției se bazează pe extragerea valorii terenului din valoarea întregii proprietăți și este concludentă mai ales când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, fiind mai puțin relevantă – nu a putut fi aplicată în lipsa datelor de piață;
- Metoda reziduală, utilizează beneficiile viitoare dintr-o utilizare ipotetică la CMBU a proprietății, se transformă valoarea construcției prin operațiunea inversă capitalizării într-un

venit anual ce se deduce din fluxul aferent întregii proprietăți, iar acesta se capitalizează cu o rată de capitalizare eferentă terenului astfel, obținându-se valoarea terenului. Datorită complexității datelor de piață necesare aplicării metodei este puțin concludentă dar are un rol de ghidaj general pentru a ajunge la valoarea de piață – nu a putut fi aplicată în lipsa datelor de piață;

- Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele trei abordări, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Metoda comparației		
		teren	Teren		
		mp	EURO/mp	EURO	RON
1	Teren cu destinația „difuzare presă și comerț”	15,452	336,00	5.191,87	23.325,00
	TOTAL	15,452	336,00	5.191,87	23.325,00

1 EURO

4,4926 lei 13.02.2014

Concluzie:

În cazul proprietății situate în localitatea Constanța, Zona Tomis III, str. Soveja, metodele reziduală și extracției nu au putut fi aplicate. Astfel că s-a considerat că metoda comparației este cea adecvată datorită relevanței datelor de piață.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare evaluată			Valoare redevență (cf. L 50/1991)			
		teren	Teren			Anuala		Lunară	
		mp	Euro/mp	EURO	RON	Ron/ mp/ an	Euro/ mp/ an	Ron/ mp/ luna	Euro/ mp / luna
1	Teren cu destinația „difuzare presă și comerț”	15,452	336,00	5.191,872	23.325,00	60,38	13,44	5,03	1,12
	TOTAL	15,452	336,00	5.191,872	23.325,00	60,38	13,44	5,03	1,12

1 EURO

4,4926 lei 13.02.2014

**Valoare de piață a terenului intravilan situat în
Constanța, Zona Tomis III, str. Soveja
este de:**

5,191.87 EURO echivalentul a 23,325.00 RON

fără TVA

1 EURO 4,4926 RON 13.02.2014

La cererea beneficiarului, pentru stabilirea redevenței s-a aplicat prevederile art. 17 din legea 50/1991, respectiv amortizarea valorii de piață a terenului în 25 ani

***Valoare concesiunii terenului intravilan situat in
Constanța, Zona Tomis III, str. Soveja
este de:***

***13.44 EURO/mp/an echivalentul a 60.38 RON/mp/an
fără TVA***

1 EURO 4,4926 RON 13.02.2014

***Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.***

***Administrator
dr. Dragoș Mihai IPATE***

