

**JUDEȚUL MEHEDINȚI**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI**  
**DROBETA TURNU SEVERIN**

**HOTĂRÂRE NR.256**

**privind aprobarea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate și a Caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a terenului intravilan cu suprafața de 963 mp, compus din 2 fâșii de teren amplasate pe latura de Nord și Est a terenului concesionat de SC TAVERNA DROBETA 2007 SRL, zona Taverna Sârbului, proprietate privată a municipiului Drobeta Turnu Severin**

Consiliul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin, județul Mehedinți;  
Având în vedere :

- Referatul serviciilor din aparatul de specialitate al primarului municipiului Drobeta Turnu Severin cu propuneri de aprobare a Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate și a Caietului de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a terenului intravilan cu suprafața de 963 mp, compus din 2 fâșii de teren amplasate pe latura de Nord și Est a terenului concesionat de SC TAVERNA DROBETA 2007 SRL, zona Taverna Sârbului, proprietate privată a municipiului Drobeta Turnu Severin;
- Prevederile H.C.L. nr.224/28.10.2011;
- Prevederile art.13 alin.1 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

În conformitate cu prevederile art.123, art.36 alin.2, lit.c, alin.5, lit.b și în temeiul art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1** Se aprobă *Raportul de evaluare* a terenului intravilan cu suprafața de 963 mp, compus din 2 fâșii de teren amplasate pe latura de Nord și Est a terenului concesionat de SC TAVERNA DROBETA 2007 SRL, zona Taverna Sârbului, proprietate privată a municipiului Drobeta Turnu Severin, ce face obiectul concesionării prin licitație publică, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru stabilirea prețului minim de pornire a licitației.

**Art.2** Se aprobă *Studiul de oportunitate*, conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea concesionării prin licitație publică a a terenului intravilan cu suprafața de 963 mp, compus din 2 fâșii de teren amplasate pe latura de Nord și Est a terenului concesionat de SC TAVERNA DROBETA 2007





SRL, zona Taverna Sârbului, proprietate privată a municipiului Drobeta Turnu Severin.

**Art.3** Se aprobă Caietul de sarcini, conform anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea desfășurării licitației publice pentru concesionarea a terenului intravilan cu suprafața de 963 mp, compus din 2 fâșii de teren amplasate pe latura de Nord și Est a terenului concesionat de SC TAVERNA DROBETA 2007 SRL, zona Taverna Sârbului, proprietate privată a municipiului Drobeta Turnu Severin.

**Art.4** Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine primarului municipiului prin Serviciul urbanism, Direcția economică și S.P.A.G.D.P.P.

**Art.5** Hotărârea se transmite Prefecturii Mehedinți, Primarului municipiului și se comunică serviciilor menționate cu ducerea la îndeplinire.

Adoptată azi 29.11.2011, în municipiul Drobeta Turnu Severin

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
DRĂGHICI ADRIAN**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
IOTA ROGOBETE**



1

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**Privind concesionarea terenului situat în mun. Drobeta Turnu**  
**Severin, DN 6, Km 344**

**Descrierea terenului:**

Terenul ce urmează a fi concesionat prin licitație publică se află situat în intravilanul mun. Drobeta Turnu Severin, DN6, Km 344.

Terenul este identificat prin planul de situație anexat și planul de încadrare ce fac parte integrantă din prezenta documentație.

Suprafața terenului propus pentru concesionare și tratat în prezenta documentație este de **963 mp** pentru desfășurarea de activități **economice**.

**Regimul juridic al terenului**

- domeniul privat al municipiului în Drobeta Turnu-Severin-

**Destinația actuală a terenului**

Din punct de vedere al încadrării în cadrul planului general al localității, zona studiată are funcțiunea de teren pentru activități economice. Terenul în discuție este domeniu privat al municipiului.

**Destinația terenului**

- activități economice.

**Estimarea valorii de investiții**

Terenul se găsește în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, DN 6, Km 344.

În conformitate cu prevederile metodei de evaluare, prețul de pornire la data de ....., dată când a fost aprobată metoda de evaluare, pentru municipiu, DN 6, Km 344, pentru **963 mp** este de **31.915,00 lei**.

Valoare redevență anuală pentru **-963 mp = 1.276 lei/ an**

Motivele ce justifică propunerea pentru concesionare sunt:  
Economice-atragerea de resurse la bugetul local prin concesionarea terenului  
Protecția Mediului - menținerea curățeniei și protecția mediului prin transferarea acestor sarcini din partea Primăriei în răspunderea persoanei care realizează investiția.

Modalitatea de acordare a concesiunii - licitație publică

Evaluarea terenului este efectuată de către expert autorizat.  
Durata concesiunii este de 49 ani.

Termenul pentru realizarea procedurii de concesiune este de 20-60 de zile calendaristice, aceasta presupunând publicarea anunțului conform OUG 54/2006 în Monitorul Oficial partea IV, un cotidian de circulație națională și circulație locală.

**Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu – Severin**

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**



**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
IOȚA ROGOBETE**

**CAIET DE SARCINI**  
privind concesionarea terenului situat în  
în intravilanul mun. Drobeta Turnu Severin, DN 6, Km 344

**1. OBIECTUL CONCESIUNII**

- 1.1 Pe terenul situat în intravilanul mun. Drobeta Turnu Severin, DN6, Km 344, precizat în planul de situație anexat, în suprafață de 963mp, pe care se vor desfășura activități economice.
- 1.2 Terenul situat la adresa de mai sus aparține domeniului privat al municipiului Drobeta Turnu Severin și este liber de sarcini.
- 1.3 Investițiile ce se vor realiza vor avea ca destinație: „activități economice”, care corespunde cu documentația aprobată de Consiliul Local conform HCL nr. 219 / 2010.
- 1.4 Mențiuni speciale: nu se vor executa alte construcții decât cele cu destinația aprobată.

**2. DURATA CONCESIUNII**

- 2.1 Terenul situat în municipiul Drobeta Turnu Severin, cartier Gura Văii Nord (zona fostului BTI), are o suprafață de 963 mp, se concesionează pe o durata de 49 ani în conformitate cu Hotărârea Consiliului local nr.....din .....
- 2.2 Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului, cu condiția notificării investiției către concesionar cu 6 luni înainte.

**3. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI**

- 3.1 Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1112/18.11.2011 și va fi calculată pentru gradul 7 de seismicitate.
- 3.2 Tratatul arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.
- 3.3 Durata de execuție a obiectivului va fi precizată în Autorizația de Construire.

**4. ELEMENTE DE PREȚ**

- 4.1 Prețul minim al concesionării pentru terenul situat în intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin, DN 6, Km 344, este de 31.915,00 lei, calculat în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de expert autorizat de Corpul experților tehnici, Octavian Bordei.

Valoare redevență anuală pentru -- 963 mp = 1.276,00lei/ an

- 4.3. Modul de achitare al prețului concesiunii cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune.

## **5. ÎNCETAREA CONCESIUNII**

### **5.1. Încetarea concesiunii prin expirarea duratei.**

- 5.1.1. La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului concesiunii și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini.
- 5.1.2. Concesionarul va prezenta din partea Administrației Financiare în zona căreia se afla bunul unde și-a desfășurat activitatea, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat, după care între concedent și concesionar se va întocmi un proces-verbal de predare a bunului cât și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.
- 5.1.3. Eventualele materiale aprovizionate, obiecte de mobilier, instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent, pe baza de contract, la data expirării concesiunii.

### **5.2. Încetarea concesiunii prin răscumpărare.**

- 5.2.1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă.  
Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritate municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.
- 5.2.2. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrale convenite conform contractului.

### **5.3. Încetarea contractului prin retragere**

- 5.3.1. Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.
- 5.3.2. Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 12 luni de la data concesionării.
- 5.3.3. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionalului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.  
Rezilierea va opera în plin drept, la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare; dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

### **5.4. Încetarea concesiunii prin renunțare.**



- 5.4.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazuri obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Consiliului Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin și al Agenției Naționale pentru privatizare și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.
- 5.4.2. Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea ca prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.
- 5.4.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.
- 5.4.4. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea părților se decalează în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiune că nici una dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri, pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.
- 5.4.5. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni, pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

## **6. CONTROL**

- 6.1. În conformitate cu O.G. nr.54/2006, controlul activității concesionarului se va efectua de către Consiliul Local al municipiului Drobeta Turnu Severin, primărie și Direcția Generală a Finanțelor Publice Mehedinți, inclusiv cu respectarea de către concesionar a caietului de sarcini și obligațiilor asumate prin contractul de concesiune.

## **7. SOLUȚIONAREA LITIGHIILOR**

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj.

## **8. DISPOZITII FINALE**

- 8.1.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

După concesionare, realizarea obiectivului de investiții se va face pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construcții emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Soluțiile prezentate odată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu reprezintă aprobarea acestor și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestor (ex. avizul comisiei de urbanism, autorizații de construcții, s.a.).

8.1.2 Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privește pe concesionar.

8.1.3 Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestor privește pe concesionar.

8.1.4 Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionării regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul.

8.1.5 Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.

8.1.6 Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii efectuate de Consiliul Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin.

8.1.7 Concesionarea se face prin licitație deschisă.

8.1.8 Participanții la licitație vor depune o garanție de ..... % din prețul de pornire al licitației care se va restitui participanților care nu au câștigat licitația, în termen de cinci zile de la desfășurarea acesteia.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților contra – cost, prețul fiind de **150 lei**.

ORGANIZATOR  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
DROBETA TURNU-SEVERIN

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
IOTA ROGOBETI

**CLIENT**  
**PRIMARIA DROBETA TURNU SEVERIN**



## **RAPORT DE EVALUARE**



Proprietate imobiliara , compusa din teren intravilan comercial , cu  $S=963$  mp , compusa din 2 fisii de teren amplasate pe latura de Nord si Sud a terenului concesionat de SC Taverna Drobeta 2007 SRL , in vederea extinderii acestuia , zona Taverna Sirbului , municipiul Drobeta Turnu Severin , judetul Mehedinti .

**Expert-Evaluator ANEVAR**  
**Ing. Octavian Bordei**

**Data evaluarii**  
**Octombrie 2011**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

**SINTEZA EVALUARII**  
**Declaratie de conformitate si certificarea.**

**In atentia :**

**- Primaria Turnu Severin**

**Declaratia de conformitate.**

Prin prezenta si in limita competentei pe care o am , va fac cunoscut ca evaluarile facute in prezenta documentatie sunt adevarate si corecte .

Prezentarile faptelor din raport reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.

Evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate.

Onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici-un aspect al Raportului.

Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate , de calificare profesionala.

Evaluatorul are experienta necesara in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate , care este evaluata.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea si nici-o persoana , cu exceptia celor specificate in raport , nu i-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului.

**Certificarea valorii**

Certific ca metodele aplicate la evaluare si concluziile evaluarii sunt rezultatele unor analize , calcule si sondaje de piata a unor terenuri situate in intravilanul municipiului Drobeta Turnu Severin , zona comerciala de Vest , sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional si nu am nici un interes in deformarea evaluarii .

Suma ce imi revine la plata nu are nici o legatura cu evenimente trecute sau viitoare , legate de persoana mea si care sa influenteze suma din contractul intre parti.

Deasemenea , va fac cunoscut ca evaluarea a fost facuta in baza legislatiei romaneasti in domeniu si a standardelor ANEVAR ( IVS1 si GN1 ) , dar si in spiritul codului deontologic de evaluare .



## Obiectul evaluării.

Terenul aflat în evaluare , cu  $S=963$  mp , se afla poziționat în zona comercială de Vest a municipiului Drobeta Turnu Severin , pe marginea de Vest a DN 56 ( E70 ) , zona Taverna Sirbului și se compune din 2 fisii de teren cu dimensiuni de (30,16 x 18,05 ) m - amplasată pe latura de Sud și ( 86 x 4,64-5,7) m amplasată pe latura de Est , a terenului concesionat de către SC Taverna Drobeta 2007 SRL .

Terenul aflat în evaluare va extinde terenul anterior concesionat de către SC Taverna Drobeta 2007 SRL , este plat și apt pentru construcții și are parțial dotări tehnico edilitare adică :

- energie electrică în sistem centralizat , alimentare cu apă și canalizare în sistem local , fără termoficare și gaze .

Scopul solicitării de concesionare ar putea fi mărirea spațiului de parcare și de acces la restaurantul Taverna Sirbului.

Terenul aflat în evaluare are următoarele vecinătăți :

### 1. Fisia nr. 1 cu dimensiuni de 30,16 x 18,05 m și $S= 544$ mp

- la Est = teren domeniul public
- La Vest = teren Apele Române
- La Nord = SC Taverna Drobeta 2007 SRL și restul de teren aflat în evaluare.
- La Sud = teren Primăria Drobeta Turnu Severin

### 2. Fisia nr. 2 cu dimensiuni de 86 x 4,65-5,7 m și $S= 419$ mp

- la Est = teren domeniul public
- La Vest = SC Taverna Drobeta 2007 SRL .
- La Nord = 1 CC cu  $S= 2580$  mp
- La Sud = restul de teren aflat în evaluare

Stabilirea valorii de piață s-a făcut printr-o singură metodă de evaluare (Costuri – Metoda Reziduală ) , la stabilirea valorii de piață ținându-se cont de :

- zona de amplasare ( comercială ) , cu ieșire la un drum național ( DN56 ) , mărimea ( medie ) și forma ( 2 fisii dreptunghiulare așezate perpendicular ) , din care cea cu o latură mică cu o valoare de piață foarte mică , având ca scop extinderea unui teren comercial deja concesionat , rezultând următoarele valori :

- **valoarea de piață = 31.915 lei sau 7.366 Euro cu 7,64 Euro/mp .**

## **Calculul valorii de concesiune ptr. 963 mp de teren .**

**Concesionarea se face ptr. 49 de ani , dar cu plata concesiunii in 25 de ani .**

Plata anuala a redeventei , concesiune de 49 de ani si platibila in 25 de ani:

- 31.915 lei : 49 ani x 49/25 = **1.276 lei/an ( 294 Euro/an )**.

Plata lunara a redeventei , ptr. o concesionare de 49 de ani , platibila in 25 de ani :

- 1.276 lei/an : 12 luni = **106 lei / luna .**

**Definiția valorii de piață**, conform *Standardului Internațional de Evaluare IVS1, editia 8* , este:  
,,Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

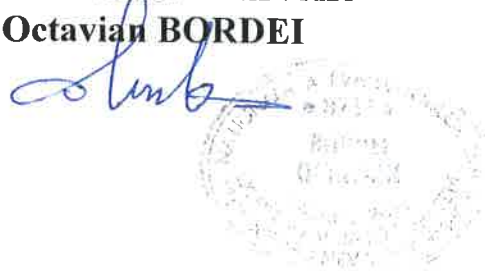
Argumentele care au stat la baza întocmirii și determinării valorii din prezentul raport de evaluare , sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama inclusiv de ipotezele , condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în prezentul raport.
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- **valoarea este o predicție.**

Raportul a fost întocmit pe baza metodologiei de lucru promovată de **ANEVAR**.

Cu stima ,

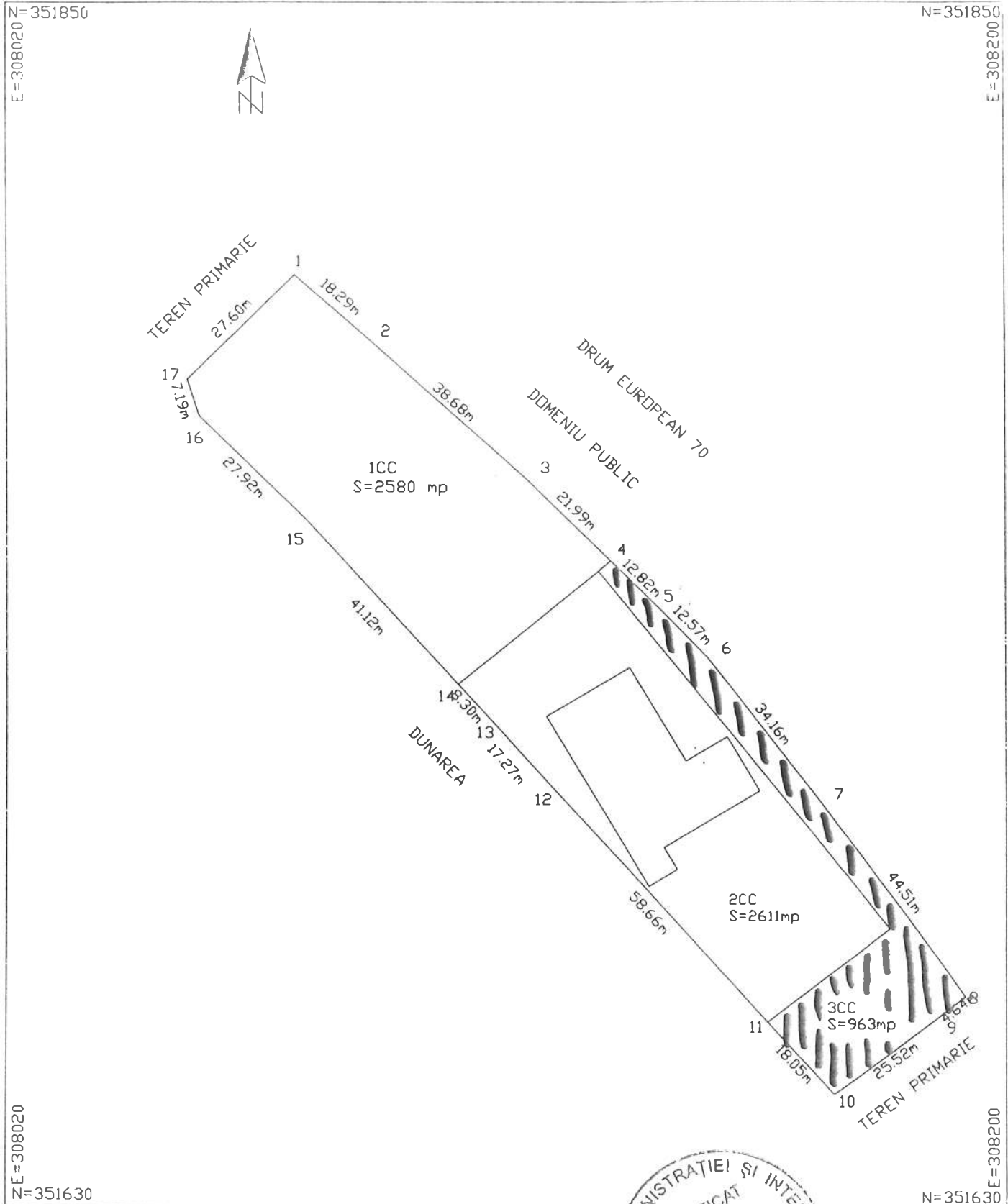
**Expert- Evaluator ANEVAR**  
**Ing. Octavian BORDEI**



# PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:1000

DR TR SEVERIN, ZONA TAVERNA SIRBULUI



DATA: 01.07.2011

INTOCMIT: \_\_\_\_\_



