



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32
PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA - ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 129/24.03.2025
privind respingerea prelungirii duratei contractului de concesiune
nr.28967/25.04.2000, cu modificările și completările ulterioare, solicitată prin
cererea nr.240112/2024

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 66511/24.03.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 66510/24.03.2025

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

Luând în considerare:

- contractului de concesiune nr.28967/25.04.2000, cu modificările și completările ulterioare;

- cererea înregistrată la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.240112/09.12.2024, având ca obiect concesionarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Steagului nr.54, în suprafață de 306 mp;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) și art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art.1.-Se respinge prelungirea duratei contractului de concesiune nr.28967/25.04.2000, cu modificările și completările ulterioare, solicitată prin cererea nr.240112/2024, având ca obiect concesionarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Steagului nr.54, în suprafață de 306 mp.

Art.2. - Se constată că termenul de încetare a contractului de concesiune este data de 25.04.2025. Începând cu această dată, concesionarul are obligația de a preda imobilul compus din teren în suprafață de 306 mp ce a făcut obiectul contractului de concesiune nr.28967/25.04.2000, cu modificările și completările ulterioare și investiția realizată-construcția "Miniplață agroalimentară", înscrisă în Cartea Funciară nr.243114-C1, edificată în baza Autorizației de construire nr.3217/22.09.2000, în mod gratuit și liber de sarcini.

Art.3. - Predarea-primirea imobilului compus din teren și construcție menționat la art.2, din prezentul proiect de hotărâre, se face în termen de 30 de zile de la data încetării contractului de concesiune 28967/25.04.2000, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna martie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța și Comisia de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Chițac
/



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 6651A / 24.03.2025

REFERAT DE APROBARE

privind respingerea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.28967/25.04.2000, cu modificările și completările ulterioare, solicitată prin cererea nr.240112/2024

Văzând prevederile:

- O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- contractului de concesiune nr.28967/25.04.2000, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- cererea înregistrată la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.240112/09.12.2024, având ca obiect concesionarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Steagului nr.54, în suprafață de 306 mp;
- prevederile art.3 din contractul de concesiune, respectiv „Durata concesiunii este de 25 ani cu începere de la data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului și a contractului.”;
- apartenența la domeniul privat al Municipiului Constanța a terenului ce face obiectul contractului de concesiune, situat în str. Steagului nr.54, conform HCL nr.296/2001, anexa 4 și HCL nr.109/2005, pag.34;
- perioada de timp de 25 de ani pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, iar acest termen va expira în data de 25.04.2025;
- prevederile art.8, din contractul de concesiune: “Încetarea concesiunii prin expirarea duratei”: “Concesionarul are obligația ca în termen de 30 zile de la încetarea concesiunii de a preda bunul (terenul) ce face obiectul contractului de concesiune liber de sarcini, inclusiv investițiile realizate, în conformitate cu prevederile art.29 din Legea nr.219/1998”;

Se respinge cererea de prelungire a duratei contractului de concesiune nr.28967/25.04.2000, cu modificările și completările ulterioare, având ca obiect terenul situat în str. Steagului nr.54, înscris în Cartea Funciară nr.243114, în suprafață de 306 mp, pe care este edificat obiectivul “*Minipiață agroalimentară*”;

În temeiul art.136 alin.(1) și alin.(8) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind respingerea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.28967/25.04.2000, cu modificările și completările ulterioare, solicitată prin cererea nr.240112/2024.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC
V. Chițac



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC
ȘI PRIVAT
Nr. 60540 / 24.03.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind respingerea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.28967/25.04.2000, cu modificările și completările ulterioare, solicitată prin cererea nr.240112/2024

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 60511 / 24.03.2025, în calitate de inițiator;

Văzând:

- cererea înregistrată la sediul Primăriei municipiului Constanța sub nr.240112/09.12.2024, având ca obiect concesiunea terenului situat în municipiul Constanța, str. Steagului nr.54, în suprafață de 306 mp;
- contractul de concesiune nr.28967/25.04.2000, astfel cum a fost modificat și completat prin actele adiționale nr.77048/06.12.2010 și nr.29457/04.04.2017, având ca obiect terenul situat în str. Steagului nr.54, înscris în Cartea Funciară nr.243114, în suprafață de 306 mp, destinat construirii obiectivului "Minipiață agroalimentară";

Ținând cont de faptul că, perioada de timp pentru care contractul de concesiune a fost încheiat pe 25 de ani și că, acest termen va expira în data de 25.04.2025, prezentăm următoarele:

În baza H.C.L. nr.18/28.01.2000 "privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 306 mp, situat în Constanța, intersecție B-dul Dezrobirii cu str. Steagului-Complex Catanga, precum și Caietului de sarcini, în vederea realizării obiectivului minipiață agroalimentară", a H.C.L. nr.19/26.01.2000 "privind aprobare PUD minipiață agroalimentară-intersecție bdul.Dezrobirii cu str.Steagului", cu înălțimea maxim propusă "parter" și a Procesului verbal de predare-primire nr.28967/25.04.2000, s-a încheiat contractul de concesiune nr.28967/25.04.2000 cu dl. Simedrea Dobrică.

Conform proiectului întocmit de S.C. Arhisoft S.R.L., aprobat prin HCL nr.19/2000, obiectivul "Minipiață agroalimentară" era compus din spațiu pentru tarabe în suprafață de 135 mp, spații sectoare carne, lactate, pește, flori, lactate, anexe în suprafață de 115 mp, spații pentru circulație cumpărători în suprafață de 56 mp, cu înălțimea construcției maxim propusă "parter".

Ulterior, dl.Simedrea Dobrică obține autorizația de construire nr.3217/22.09.2000 eliberată pentru executarea lucrărilor de "Construire minipiață agroalimentară pe o suprafață de 306 mp, cu condiția respectării proiectului vizat, elaborat de S.C.Arhisoft S.R.L.", finalizată cu Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.245/30.04.2002.

Prin actul adițional nr.77048/06.12.2010, dl.Simedrea Dobrică a cesionat drepturile și obligațiile contractuale către Trident Piazza S.A., iar urmare a perfectării contractului de vânzare-cumpărare între societatea Trident Piazza S.A. și dl. Armeanu Dan, autentificat de BNP Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan Gabriel sub nr.3723/22.12.2016, dl.Armeanu Dan a devenit proprietarul construcției edificată pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune nr.28967/25.04.2000, adiționat,

cu suprafața construită la sol de 278 mp, sens în care a fost încheiat Actul adițional nr.29457/04.04.2017.

Potrivit Încheierii de completare înregistrată în data de 28.02.2017, parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3723/2016, vânzătoarea Trident Piazza S.A. aduce la cunoștința cumpărătorului faptul că între cele două imobile există o suprafață de teren de 69 mp, proprietate a Municipiului Constanța, ce este înscrisă la OCPI Constanța cu nr. cadastral 243063.

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3723/22.12.2016, au fost cumpărate de la societatea Trident Piazza S.A. următoarele imobile:

- terenul intravilan în suprafață de 422,43 mp din acte (429 măsurată) cu nr.cadastral 200448 și construcția spațiu comercial-magazin 99 cu suprafața construită la sol de 429 mp cu nr.cadastral 200448-C1;
- construcția în suprafață de 278 mp înregistrată cu nr. cadastral 243114-C1, nr. niveluri:1, edificată pe terenul în suprafață de 306 mp ce face obiectul contractului de concesiune nr. 29867/25.04.2000;
- dreptul de folosință (concesiune) a terenului în suprafață de 306 mp aferent construcției în suprafață de 278 mp, proprietatea privată a UAT Constanța (pentru care, ulterior, prin Actul adițional nr. 29457/04.04.2017, dl. Armeanu a devenit titular al contractului de concesiune nr. 29867/25.04.2000, preluând, pe această cale, toate drepturile și obligațiile ce decurg din contractul de concesiune).

Pe parcursul derulării contractului de concesiune, Direcția Generală Poliția Locală a efectuat controale asupra obiectivului concesiunii, dnul Armeanu Dan în calitate de concesionar, fiind sancționat contravențional prin Procesul verbal de constatare și sancționare a contravențiilor nr.37478/22.03.2017, întrucât a procedat la efectuarea unor lucrări de construire fără a deține autorizație de construire, fiind transmisă sesizare penală nr.82099/27.06.2017 către Parchetul de pe lângă Judecătoria Constanța în dosarul penal nr.8991/P/2017. În acest dosar s-a dispus clasarea cauzei.

Ulterior, Direcția Generală Poliția Locală a întocmit un alt proces verbal de constatare și sancționare înregistrat cu nr.PV50-1054/07.11.2020 pentru executarea de lucrări de construcții neautorizate asupra imobilului-construcție situat în str. Steagului nr.54. Împotriva procesului verbal de constatare și sancționare a contravenției a fost formulată plângere contravențională, cauză ce a format obiectul dosarului nr.1943/212/2020 înregistrat pe rolul Judecătoria Constanța.

Prin Sentința civilă nr.10917/22.11.2023 a Judecătoria Constanța, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.1223/03.12.2024, pronunțată de Tribunalul Constanța se respinge plângerea contravențională a concesionarului Armeanu Dan, ca nefondată.

Raportat la aspectele menționate anterior, dată fiind indisciplina contractuală a concesionarului prin încălcarea prevederilor Legii 50/1991 *"privind autorizarea executării lucrărilor de construcții"*, republicată și termenele imperative prevăzute de aceasta, precum și iminența încetării contractului de concesiune prin ajungere la termen, respectiv data de 25.04.2025, nu s-a procedat la rezilierea contractului de concesiune, întrucât parcurgerea tuturor formalităților de reziliere s-ar fi suprapus cu data încetării contractului prin ajungere la termen.

Cu toate că în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, Cap.III. *"Durata concesiunii"*, Art.3: *"Durata concesiunii este de 25 ani cu începere de la data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului și a contractului. După expirarea perioadei de concesiune, dacă terenul nu face obiectul unui plan de sistematizare și Municipiul Constanța își dă acordul, se va proceda la prelungirea contractului de concesiune prin renegociere, având în vedere reglementările în vigoare din acel moment"*, raportat la aspectele menționate anterior cu privire la

încălcarea obligațiilor contractuale prevăzute la Cap VIII art.15 "Concesionarul are următoarele obligații":

"- să respecte întocmai prevederile Hotărârilor Consiliului Local nr.18/28.01.2000 și nr.19/28.01.2000 în baza cărora s-a încheiat prezentul contract....

să execute obiectivul de investiții în strictă conformitate cu autorizația de construire obținută și documentația anexată...",

apreciem că nu se poate da curs solicitării concesionarului de prelungire a contractului, înregistrat sub nr.240112/09.12.2024, având în vedere că acesta și-a încălcat obligațiile contractuale, aducând modificările structurale la obiectivul concesiunii, cu încălcarea prevederilor Legii 50/1991 "privind autorizarea executării lucrărilor de construcții", republicată.

Având în vedere prevederile contractului de concesiune care cuprinde următoarele clauze:

Cap.VI, art.8: "Încetarea concesiunii prin expirarea duratei": "Concesionarul are obligația ca în termen de 30 zile de la încetarea concesiunii de a preda bunul (terenul) ce face obiectul contractului de concesiune liber de sarcini, inclusiv investițiile realizate, în conformitate cu prevederile art.29 din Legea nr.219/1998";

Cap.X, art.20: "La încetarea perioadei de concesionare, concesionarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate, în conformitate cu prevederile art.29 din Legea nr.219/1998. Sunt considerate **bunuri de retur obiectul concesiunii, respectiv terenul în suprafață de 306 mp cât și investiția realizată, respectiv construcția edificată**. Sunt considerate bunuri de preluare: mobilier, tehnică de calcul, dotările necesare secretariatului, casieriei etc. În cazul în care concedentul își exercita opțiunea de a prelua și bunurile respective se va forma o comisie care va stabili valoarea de preluare", precum și ale prevederilor art.29 din Legea nr.219/1998 "privind regimul concesiunilor":

"(1) La expirarea termenului de concesiune concesionarul este obligat sa restituie, în deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate.

(2) În contractul de concesiune trebuie precizate, în mod distinct, categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile de preluare care, la expirarea contractului de concesiune, pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urma își manifesta intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform dispozițiilor caietului de sarcini. Sunt bunuri de preluare bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii;

c) bunurile proprii care, la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii, cu excepția celor prevăzute la lit. b).

(3) În contractul de concesiune se va menționa repartitia acestor bunuri la încetarea, din orice cauza, a concesiunii.",

concesionarul are obligația de a preda Municipiului Constanța terenul în suprafață de 306 mp ce a făcut obiectul contractului de concesiune

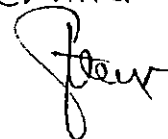
nr.28967/25.04.2000, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv investiția realizată-construcția "Minipiață agroalimentară", înscrisă în Cartea Funciară nr.243114-C1, edificată în baza Autorizației de construire nr.3217/22.09.2000, în mod gratuit și liber de sarcini.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8) lit.b) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind respingerea prelungirii duratei contractului de concesiune nr.28967/25.04.2000, cu modificările și completările ulterioare, solicitată prin cererea nr.240112/2024, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Șef serviciu,
Monica HAGI



Vizat,
Serviciul Juridic
C.J. EMANUELA STOIRESCU



Întocmit,
Insp. Lidia ANDREI

