

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind modificarea și ulterior prelungirea unui contract de concesiune

Doamnelor și domnilor consilieri,

Având în vedere adresa cu nr. 118/22.03.2023, înregistrată la Municipiul Sighișoara cu nr. 11.652/24.03.2023, prin care S.C. Lotus Impex S.R.L., prin administrator Vavriță Marius, solicită prelungirea contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003;

Având în vedere prevederile contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, astfel cum a fost modificat prin actul adițional nr. 1/27.11.2007, având ca obiect terenul situat în Municipiul Sighișoara, str. Mihai Viteazu, nr. 8/B, înscris în C.F. nr. 7203, nr. top. 3323/2/1, în suprafață de 60,00 mp., având ca destinație „teren ocupat de construcții – spațiu comercial”, în principal cele cuprinse la teza 2 a art. 6, precum și faptul că durata contractului expiră la data de 03.06.2023;

Având în vedere faptul că terenul care face obiectul contractului de concesiune se află pe raza unității administrativ - teritoriale și este cuprins în inventarul Municipiului Sighișoara în domeniul privat, fiind înregistrat sub nr. de inventar 51.020;

Având în vedere vechimea contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, precum și schimbările legislative cu privire la concesiunea bunurilor intervenite de la data încheierii contractului și până în prezent;

Având în vedere recomandările făcute cu privire la contractele de concesiune prin scrisoarea cu nr. 53/12.01.2022, înregistrată la Municipiul Sighișoara cu nr. 1.641/18.01.2022, de către Camera de Conturi Mureș în urma desfășurării acțiunii de audit pe tema „Eficacitatea asocierii în participațiune, concesiunii și închirierii bunurilor din domeniul public și privat al municipiilor”, acțiune în urma căreia a fost întocmit Raportul de audit al performanței pe aceeași temă, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 35706/17.12.2021, respectiv: „... analizarea redevențelor stabilite prin contractele încheiate, pentru a stabili redevențe juste, în concordanță cu obiectivele contractelor de concesiune, bazat pe principiul echilibrului financiar între drepturile și obligațiile concesionarului.” - pct. II. 3., „Includerea în contractele de concesiune a unor clauze clare cu privire la perceperea de către concedent a penalităților de întârziere pentru neplata la termen a redevenței, prin menționarea cuantumului acestora, în vederea eliminării riscurilor de nerealizare a veniturilor din redevențe, în condițiile și la termenele stabilite prin contracte.” - pct. II. 6. și „Cuprinderea în contractele de concesiune a unor clauze care să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii.” - pct. II. 10;

Având în vedere valoarea superioară a redevenței la care s-a ajuns în prezent ca urmare a aplicării prevederilor contractuale asupra valorii inițiale a redevenței stabilite prin contractul de concesiune, respectiv de 1.160,12 lei/an (19,3353 lei/mp./an), față de 480,00 lei/an (8,00 lei/mp./an) - valoare stabilită potrivit prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și de 1.080,00 lei/an (18,00 lei/mp./an) stabilită prin aplicarea prevederilor anexei nr. 1, pct. 29 la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 234/19.12.2019;

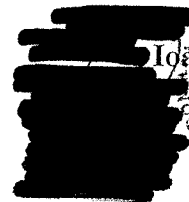
Având în vedere prevederile art. 871 - 873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

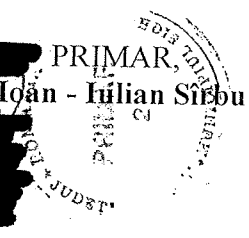
Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

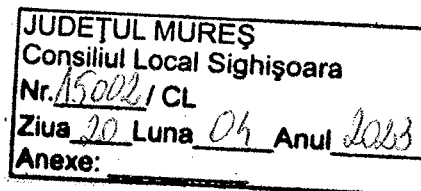
Ținând cont de faptul că prin prelungirea contractului de concesiune se aduc, în continuare, venituri la bugetul local;

Ținând cont de faptul că sunt întrunite condițiile legale pentru modificarea și prelungirea contractului de concesiune, sens în care este necesară adoptarea unei hotărâri de consiliu;
Vă prezint următorul Proiect de hotărâre.

 PRIMAR
Ioan - Iulian Sirbu



Nr. 13.929/03.04.2023



PROIECT

HOTĂRÂREA nr. _____
privind modificarea și ulterior prelungirea unui contract de concesiune

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 13.929/03.04.2023 și referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 13.931/03.04.2023, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere adresa cu nr. 118/22.03.2023, înregistrată la Municipiul Sighișoara cu nr. 11.652/24.03.2023, prin care S.C. Lotus Impex S.R.L., prin administrator Vavriță Marius, solicită prelungirea contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003;

Având în vedere prevederile contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, astfel cum a fost modificat prin actul adițional nr. 1/27.11.2007, având ca obiect terenul situat în Municipiul Sighișoara, str. Mihai Viteazu, nr. 8/B, înscris în C.F. nr. 7203, nr. top. 3323/2/1, în suprafață de 60,00 mp., având ca destinație „teren ocupat de construcții – spațiu comercial”, în principal cele cuprinse la teza 2 a art. 6, precum și faptul că durata contractului expiră la data de 03.06.2023;

Având în vedere faptul că terenul care face obiectul contractului de concesiune se află pe raza unității administrativ - teritoriale și este cuprins în inventarul Municipiului Sighișoara în domeniul privat, fiind înregistrat sub nr. de inventar 51.020;

Având în vedere vechimea contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, precum și schimbările legislative cu privire la concesiunea bunurilor intervenite de la data încheierii contractului și până în prezent;

Având în vedere recomandările făcute cu privire la contractele de concesiune prin scrisoarea cu nr. 53/12.01.2022, înregistrată la Municipiul Sighișoara cu nr. 1.641/18.01.2022, de către Camera de Conturi Mureș în urma desfășurării acțiunii de audit pe tema „Eficacitatea asocierii în participațiune, concesiunii și închirierii bunurilor din domeniul public și privat al municipiilor”, acțiune în urma căreia a fost întocmit Raportul de audit al performanței pe aceeași temă, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 35706/17.12.2021, respectiv: „... analiza redevențelor stabilite prin contractele încheiate, pentru a stabili redevențe juste, în concordanță cu obiectivele contractelor de concesiune, bazat pe principiul echilibrului financiar între drepturile și obligațiile concesionarului.” - pct. II. 3., „Includerea în contractele de concesiune a unor clauze clare cu privire la perceperea de către concedent a penalităților de întârziere pentru neplata la termen a redevenței, prin menționarea cuantumului acestora, în vederea eliminării riscurilor de nerealizare a veniturilor din redevențe, în condițiile și la termenele stabilite prin contracte.” - pct. II. 6. și „Cuprinderea în contractele de concesiune a unor clauze care să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii.” - pct. II. 10;

Având în vedere valoarea superioară a redevenței la care s-a ajuns în prezent ca urmare a aplicării prevederilor contractuale asupra valorii inițiale a redevenței stabilite prin contractul de concesiune, respectiv de 1.160,12 lei/an (19,3353 lei/mp./an), față de 480,00 lei/an (8,00 lei/mp./an) - valoare stabilită potrivit prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și de 1.080,00 lei/an (18,00 lei/mp./an) stabilită prin aplicarea prevederilor anexei nr. 1, pct. 29 la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 234/19.12.2019;

Având în vedere prevederile art. 871 - 873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de faptul că prin prelungirea contractului de concesiune se aduc, în continuare, venituri la bugetul local;

Ținând cont de faptul că sunt întrunite condițiile legale pentru modificarea și prelungirea contractului de concesiune, sens în care este necesară adoptarea unei hotărâri de consiliu;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „b” și alin. (14), art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. „g” și a art. 196 (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă modificarea și actualizarea contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, astfel cum a fost modificat prin actul adițional nr. 1/27.11.2007, încheiat între Municipiul Sighișoara, în calitate de concedent și S.C. Lotus Impex S.R.L., în calitate de concesionar, având obiect terenul situat în Municipiul Sighișoara, str. Mihai Viteazu, nr. 8/B, înscris în C.F. nr. 7203, nr. top. 3323/2/1, în suprafață de 60,00 mp., cu destinația „teren ocupat de construcții – spațiu comercial”, astfel:

(1) Datele de identificare ale bunului care face obiectul contractului, menționat la art. 2 – CAPITOLUL II – OBIECTUL CONTRACTULUI din contract, se actualizează astfel: „Art. 2. Obiectul contractului îl constituie terenul intravilan, cu categoria de folosință curți - construcții, situat în Municipiul Sighișoara, str. Mihai Viteazu, nr. 8, înscris în C.F. nr. 53678 Sighișoara (C.F. vechi 10450, provenită din C.F. 7203) sub nr. cad. 366/1 și nr. top. 3323/2/1, în suprafață de 60 mp., teren ocupat de construcția – spațiu comercial proprietate privată a concesionarului.”

(2) Art. 9 de la CAPITOLUL IV – REDEVENȚA din contract, se va modifica și va avea următorul conținut: „Art. 9. Suma ce constituie redevența se va achita semestrial, în două rate egale, cu termenul scadent la 31 martie, respectiv la 30 septembrie a fiecărui an.”

(3) Art. 10 de la CAPITOLUL IV – REDEVENȚA din contract, se va modifica și va avea următorul conținut: „Art. 10. Redevența se va indexa anual prin aplicarea indicelui de inflație, comunicat de Institutul Național de Statistică, fără a fi necesară încheierea unui act adițional în acest sens. Indexarea va opera începând cu anul următor anului de încheiere a actului adițional având ca obiect modificările prevăzute la art. 1 și art. 2 din prezenta hotărâre.”

(4) Art. 11 de la CAPITOLUL IV – REDEVENȚA din contract, se va modifica și va avea următorul conținut: „Art. 11. Plata redevenței se poate face în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara, on-line prin ghiseul.ro (Sistemul Național Electronic de Plată Online cu Cardul Bancar) sau prin virament în contul concedentului RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara.”

(5) Art. 16 de la CAPITOLUL VII – RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR din contract, se va modifica și completa, urmând a avea următorul conținut: „Art. 16.1. „Întârzierile la plată a redevenței se penalizează cu 1% din cuantumul redevenței neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv. Cuantumul penalităților poate suferi modificări în funcție de reglementările legale în vigoare, aplicabile, iar modificarea acestora va opera prin efectul legii (ope legis), fără a fi necesară încheierea unui act adițional în acest sens.

Art. 16.2. În cazul întârzierilor la plata redevenței mai mari de 90 de zile se va proceda la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără vreo altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, concesionarul urmând să plătească atât redevența datorată până la eliberarea efectivă a imobilului, cât și majorările prevăzute la art. 16.1., concomitent cu eliberarea amplasamentului.

Art. 16.3. Municipiul Sighișoara nu poate fi tras la răspundere de către concesionar pentru schimbarea situației juridice a terenului concesionat, ca urmare a apariției unor acte normative ulterioare semnării contractului, dar garantează acestuia liniștită posesie față de orice tulburare a

folosinței acestuia, respectiv pentru orice altă deposedare de bun, cu excepția deposedării, potrivit legii, pentru cauze de utilitate publică.

Art. 16.4. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.”

(6) CAPITOLUL XII – ALTE CLAUZE din contract se completează cu încă un alineat cu următorul conținut: „Redevența neachitată la termenele stabilite prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract constituie titlu executoriu.”

Art. 2. Se aprobă prelungirea contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, astfel cum a fost modificat prin actul adițional nr. 1/27.11.2007, încheiat între Municipiul Sighișoara, în calitate de concedent și S.C. Lotus Impex S.R.L., în calitate de concesionar, pe o perioadă de 10 (zece) ani, respectiv de la data de 04.06.2023 până la data de 03.06.2033.

Art. 3. (1) Modificările menționate la art. 1 și art. 2 din prezenta hotărâre vor fi cuprinse într-un act adițional la contractul de concesiune inițial.

(2) Restul clauzelor din contractul de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, astfel cum a fost modificat prin actul adițional nr. 1/27.11.2007, rămân nemodificate și își păstrează valabilitatea între Municipiul Sighișoara și S.C. Lotus Impex S.R.L.

Art. 4. Cu data adoptării prezentei hotărâri, orice alte prevederi contrare, incidente în speță, se abrogă.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Serviciul Evidența Patrimoniului și Fond Locativ, Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică și Biroul Juridic din cadrul Municipiului Sighișoara.

Art. 6. Prin grija d-nei Anca Bizo, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.primariasighisoara.ro.

AVIZAT,
Secretar General,
Anca Bizo

[Redacted signature]

PRIMAR,
Ioan - Iulian Sîrbu

[Redacted signature]

RAPORT DE SPECIALITATE

al Serviciului Evidența Patrimoniului și Fond Locativ la proiectul de hotărâre privind modificarea și ulterior prelungirea unui contract de concesiune

Doamnelor și domnilor consilieri,

Prin adresa, înregistrată la Municipiul Sighișoara sub nr. 11652/24.03.2023, S.C. Lotus Impex S.R.L., prin administrator Vavriță Marius, solicită prelungirea contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003.

Contractul de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, astfel cum a fost modificat prin actul adițional nr. 1/27.11.2007, are ca obiect terenul situat în municipiul Sighișoara, str. Mihai Viteazu, nr. 8/B, înscris în C.F. nr. 7203, nr. top. 3323/2/1, în suprafață de 60,00 mp., având ca destinație „teren ocupat de construcții – spațiu comercial”.

Perioada de timp pentru care contractul de concesiune antemenționat a fost încheiat, este de 20 ani, începând de la data de 04.06.2003, prin urmare acest termen expiră la data de 03.06.2023, însă, potrivit prevederilor cuprinse la teza 2 a art. 6 din contract, acesta poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială cu acordul părților, respectiv 10 ani.

Terenul care face obiectul contractului de concesiune se află pe raza unității administrativ-teritoriale și este cuprins în inventarul Municipiului Sighișoara în domeniul privat, fiind înregistrat sub nr. de inventar 51.020.

Având în vedere vechimea contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, precum și schimbările legislative cu privire la concesiunea bunurilor intervenite de la data încheierii contractului până în prezent;

Având în vedere recomandările făcute cu privire la contractele de concesiune prin scrisoarea nr. 53/12.01.2022, înregistrată la Municipiul Sighișoara sub nr. 1641/18.01.2022, de către Camera de Conturi Mureș în urma desfășurării acțiunii de audit pe tema „Eficacitatea asocierii în participațiune, concesiunii și închirierii bunurilor din domeniul public și privat al municipiilor”, acțiune în urma căreia a fost întocmit Raportul de audit al performanței pe aceeași temă, înregistrat la Municipiul Sighișoara sub nr. 35706/17.12.2021, respectiv: „... analiza redevențelor stabilite prin contractele încheiate, pentru a stabili redevențe juste, în concordanță cu obiectivele contractelor de concesiune, bazat pe principiul echilibrului financiar între drepturile și obligațiile concesionarului.” - pct. II. 3., „Includerea în contractele de concesiune a unor clauze clare cu privire la perceperea de către concedent a penalităților de întârziere pentru neplata la termen a redevenței, prin menționarea cuantumului acestora, în vederea eliminării riscurilor de nerealizare a veniturilor din redevențe, în condițiile și la termenele stabilite prin contracte.” - pct. II. 6. și „Cuprinderea în contractele de concesiune a unor clauze care să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii.” - pct. II. 10;

Pentru stabilirea valorii redevenței s-au avut în vedere:

- valoarea redevenței la care s-a ajuns la data prezentului raport de specialitate ca urmare a aplicării prevederilor contractuale asupra valorii inițiale a redevenței stabilite prin contractul de concesiune, respectiv **1.160,12 lei/an** (19,3353 lei/mp/an);

- prevederile art. 13 (1) și 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în care se specifică, în esență, faptul că limita minimă a prețului concesiunii pentru terenurile destinate construirii, aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale, se stabilește, prin hotărârea 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.

și

- prevederile anexei nr. 1, pct. 29, la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 234/19.12.2019 privind stabilirea tarifelor de bază lunare pe mp. pentru spațiile cu altă destinație decât locuințe și

terenurile aferente acestora și pentru terenurile destinate construirii de spații cu altă destinație decât locuințe, care aparțin domeniului public și privat al Municipiului Sighișoara.

Potrivit Studiului de piață pentru anul 2023 privind valorile minime ale bunurilor din Județul Mureș, transmis de către Camera Notarilor Publici Tg. Mureș și înregistrat la Municipiul Sighișoara sub nr. 2088/19.01.2023 (studiu întocmit în vederea utilizării la aplicarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, publicată în Monitorul Oficial nr. 688 din 10 septembrie 2015, titlul IV., capitolul IX., Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal), prețul de vânzare al suprafeței de 60 mp teren situat în Sighișoara, str. Mihai Viteazu nr. 8 (zona A de impozitare conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. 93/27.05.2010 privind încadrarea pe zone a terenurilor intravilane de pe raza Municipiului Sighișoara pentru care se plătește impozit) este de 12.000 lei, respectiv 200 lei/mp x 60 mp, (valoare/mp teren situat în intravilanul localității Sighișoara, zona A, pag. 112 din Studiul antemenționat = 200 lei/mp.). Aplicând prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prețul minim al concesiunii pentru suprafața de 60 mp teren rezultat este de 480,00 lei/an, conform calculului: $12.000 \text{ lei} : 25 \text{ ani} = \mathbf{480,00 \text{ lei/an}}$, respectiv 8,00 lei/mp/an.

Menționăm faptul că stabilirea valorii terenului antemenționat prin efectuarea unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ar genera costuri suplimentare în sarcina Municipiului Sighișoara, atât din punct de vedere al prețului serviciului de evaluare, cât și al perioadei de timp necesare.

Aplicând prevederile anexei nr. 1, pct. 29 la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 234/19.12.2019 privind stabilirea tarifelor de bază lunare pe mp. pentru spațiile cu altă destinație decât locuințe și terenurile aferente acestora și pentru terenurile destinate construirii de spații cu altă destinație decât locuințe, care aparțin domeniului public și privat al Municipiului Sighișoara, valoarea redevenței rezultată este de 1.080,00 lei/an, conform calculului: $60 \text{ mp} \times 1,50 \text{ lei/mp/lună} \times 12 \text{ luni} = \mathbf{1.080,00 \text{ lei/an}}$, respectiv 18,00 lei/mp/an.

Având în vedere valoarea superioară a la care s-a ajuns la data prezentului raport de specialitate ca urmare a aplicării prevederilor contractuale asupra valorii inițiale a redevenței stabilite prin contractul de concesiune, respectiv 1.160,12 lei/an (19,3353 lei/mp/an), față de 480,00 lei/an (8,00 lei/mp/an) - valoare stabilită potrivit prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și de 1.080,00 lei/an (18,00 lei/mp/an) prin aplicarea prevederilor anexei nr. 1, pct. 29, la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 234/19.12.2019;

Având în vedere cele precizate anterior, precum și:

- prevederile art. 871 - 873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de faptul că prin prelungirea contractului de concesiune se aduc, în continuare, venituri la bugetul local;

propunem:

I. Să se aprobe modificarea și actualizarea contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, astfel cum a fost modificat prin actul adițional nr. 1/27.11.2007, încheiat între Municipiul Sighișoara, în calitate de concedent, și S.C. Lotus Impex S.R.L., în calitate de concesionar, având ca obiect terenul situat în municipiul Sighișoara, str. Mihai Viteazu, nr. 8/B, înscris în C.F. nr. 7203, nr. top. 3323/2/1, în suprafață de 60,00 mp., cu destinația „teren ocupat de construcții – spațiu comercial”, astfel:

(1) Datele de identificare ale obiectului contractului, menționat la art. 2 – Cap. II – Obiectul contractului, din cadrul contractului de concesiune, se actualizează astfel: „*Art. 2 Obiectul contractului îl constituie terenul intravilan, cu categorie de folosință curți - construcții, situat în municipiul Sighișoara, str. Mihai Viteazu, nr. 8, înscris în C.F. nr. 53678 Sighișoara (C.F. vechi 10450, provenită*

din C.F. 7203) sub nr. cad. 366/1 și nr. top. 3323/2/1, în suprafață de 60 mp, teren ocupat de construcția – spațiu comercial proprietate privată a concesionarului.”

(2) Art. 9, de la Cap. IV – Redevența, se va modifica și va avea următorul conținut: „Suma ce constituie redevența se va achita semestrial, în două rate semestriale egale, cu termenul scadent la 31 martie, respectiv la 30 septembrie a fiecărui an.”

(3) Art. 10, de la Cap. IV – Redevența, se va modifica și va avea următorul conținut: „Redevența se va indexa anual prin aplicarea indicelui de inflație, comunicat de Institutul Național de Statistică, fără a fi necesară încheierea unui act adițional în acest sens.” Indexarea va opera începând cu anul următor anului de încheiere a actului adițional.

(4) Art. 11 de la Cap. IV – Redevența se va modifica și va avea următorul conținut: „Plata redevenței se poate face în numerar, la casieriile Municipiului Sighișoara, on-line prin ghiseul.ro (Sistemul Național Electronic de Plată Online cu Cardul Bancar) sau prin virament în contul concedentului RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara.”

(5) Art. 16 de la Cap. VII – Răspunderea părților se va modifica și completa, urmând a avea conținutul: „16.1. „Întârzierile la plată a redevenței se penalizează cu 1% din quantumul redevenței neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv. Quantumul penalităților poate suferi modificări în funcție de reglementările legale în vigoare, aplicabile, modificarea acestora se va face automat, fără a fi necesar încheierea unui act adițional în acest sens.

16.2. În cazul întârzierilor la plata redevenței mai mari de 90 de zile se va proceda la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără vreo altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, concesionarul urmând să plătească atât redevența datorată până la eliberarea efectivă a imobilului, cât și majorările prevăzute la art. 16.1., concomitent cu eliberarea amplasamentului.

16.3. Municipiul Sighișoara nu poate fi tras la răspundere de către concesionar pentru schimbarea situației juridice a terenului concesionat, ca urmare a apariției unor acte normative ulterioare semnării contractului, dar garantează acestuia liniștită posesie față de orice tulburare a folosinței acestuia, respectiv pentru orice altă deposedare de bun, cu excepția deposedării, potrivit legii, pentru cauze de utilitate publică.

16.4. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.”

(6) Capitolul XII – Alte Clauze se completează cu încă un alineat cu următorul conținut: „Redevența neachitată la termenele stabilite prin contract reprezintă creanță bugetară certă, lichidă și exigibilă provenită dintr-un raport juridic contractual, care se transformă în venit la bugetul local, iar prezentul contract administrativ constituie titlu executoriu.”

II. Să se aprobe prelungirea contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, astfel cum a fost modificat prin actul adițional nr. 1/27.11.2007, încheiat între Municipiul Sighișoara, în calitate de concedent și S.C. Lotus Impex S.R.L., în calitate de concesionar, pe o perioadă de 10 (zece) ani, respectiv de la data de 04.06.2023 până la data de 03.06.2033.

III. (1) Modificările menționate la punctele I și II să fie cuprinse într-un act adițional la contractul de concesiune inițial.

(2) Restul clauzelor din contractul de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, astfel cum a fost modificat prin actul adițional nr. 1/27.11.2007, să rămână nemodificate și să își păstreze valabilitatea.

Având în vedere cele de mai sus, susținem proiectul de hotărâre prezentat.

Șef serviciu,
Carmen Morar

[Redacted signature]

[Redacted signature]

LOTUS IMPEX SRL

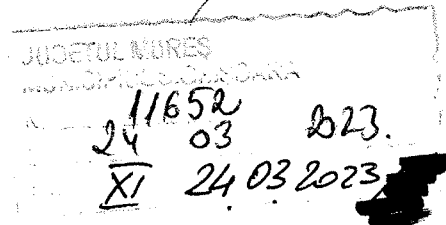
Albesti, str. Zorilor Nr 8

CUI 2528739, J26/1532/1992

Nr 118/22.03.2023

Handwritten: 22.03.2023

Handwritten: 363 / 2803 2023



Catre,

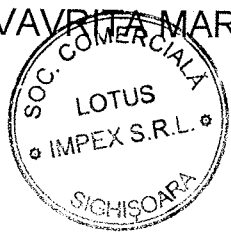
MUNICIPIUL SIGHISOARA

Subsemnatul Vavrita Marius, identificat prin CI seria [redacted]

[redacted] CNP [redacted] in calitate de administrator la SC LOTUS IMPEX SRL, CUI 2528739, J26/1532/1992, va rog sa imi aprobatii prelungirea contractului de concesiune nr 96 / 4930 / 04.06.2003.

ADMINISTRATOR

VAVRITA MARIUS



CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 96 / 4930 /04.06.2003

CAP. I – PARTILE CONTRACTANTE

Art. 1 Consiliul Local Sighisoara, cu sediul in Sighisoara, str. Muzeului nr.7, judetul Mures, reprezentata prin dl. primar Ioan Dorin Danesan, avand calitatea de **CONCEDENT**

SI

S.C. Lotus Impex S.R.L., cu sediul social in Sighisoara, str. Mihai Viteazu, nr. 69, ap. 6, inregistrata la Registrul Comertului Mures sub nr. J 26/1532/1992, avand contul curent nr. 4072205186 deschis la Banca Comerciala Romana – Sucursala Sighisoara, codul fiscal nr. R 2528739, reprezentata prin Vavrita Marius – patron, in calitate de **CONCESIONAR**,

la data de 04.06.2003, la sediul concedentului din Sighisoara, str. Muzeului nr. 7, in temeiul Legii 219/1998 privind regimul concesiunilor si a Hotararii Consiliului Local de aprobare a concesiunii nr. 3/31.01.2002, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

CAP. II – OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2 Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in municipiul Sighisoara str. Mihai Viteazu nr. 8/B in scris in C.F. nr. 7203 nr. top 3323/2/1 in suprafata de 60 mp, in conformitate cu obiectivele concedentului, avand ca destinatie „teren ocupat de constructii - spatiu comercial”.

Art. 3 Obiectivele concedentului sunt :

- a) concesionarea terenului ocupat de constructie „spatiu comercial”;
- b) introducerea terenului in circuitul economic;
- c) atragerea de resurse financiare suplimentare la bugetul local.

Art. 4 In derularea contractului de concesiune concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri :

- a). bunuri de retur : teren situat in Sighisoara, str. Mihai Viteazu nr. 8/B identificat conform art. 2 din prezentul contract.

Art. 5 Terenul precizat mai sus se preda de catre concedent catre concesionar liber de orice sarcini.

CAP. III. – TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 6 Durata concesiuni este de 20 ani incepand de la data de 04.06.2003.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala cu acordul partilor, respectiv 10ani.

CAP. IV – REDEVENTA

Art. 7 Redeventa concesiunii este de 4.233.840 lei/an (70.564lei/mp x 60mp).

Art. 8 Concesionarul are obligatia ca in termen de 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune, sa depuna cu titlu de garantie suma de 4.233.840 lei, reprezentand suma obligatiei de plata catre concedent, stabilita pentru aceasta si datorata pentru primul an de activitate. Daca este necesar, din aceasta vor fi prelevate penalitati si sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune.

Art. 9 Sumele ce constituie redeventa (asa cum au fost stipulate la art. 8 din prezentul contract) se vor plati in patru rate trimestriale, in termen de 10 (zece) zile de la expirarea fiecarui trimestru.

Art. 10 Redeventa se va indexa anual cu rata inflatiei. Anual, odata cu plata ultimei rate trimestriale se va achita si regularizarea determinata de aplicarea indicelui inflatiei.

Art. 11 Redeventa se va plati in contul nr. 21.22.02.07.5669309 deschis la Trezoreria Sighisoara sau la caseria Primariei Sighisoara.

CAP. V – SUBCONCESIONAREA

Art. 12 Pe toata durata contractului, concesionarului ii este interzis a subconcesiona obiectul concesiunii.

CAP. VI – DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

A. CONCEDENTUL

Art. 13: a) sa predea concesionarului terenul;

b) sa verifice prin imputernicitii sai, pe perioada derularii contractului de concesiune, stadiul de realizare al investitiilor, modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii sau serviciului public, respectarea clauzelor contractuale asumate de concesionar, putandu-l sanctiona conform legislatiei in vigoare;

c) concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

B. CONCESIONARUL

Art. 14: a) sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a terenului ce face obiectul concesiunii;

b) sa realizeze lucrarile de investitii in conformitate cu Planul Urbanistic de Detaliu si numai pe baza autorizatiei de constructie, a altor acorduri si avize prevazute de lege;

c) sa obtina toate acordurile, avizele si autorizatiile legale legate de folosinta bunurilor concesionate;

d) sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnice edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor;

e) sa respecte si alte obligatii prevazute prin P.U.D.;

f) sa execute responsabilitatile din domeniul mediului;

g) sa execute obligatiile potrivit termenelor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune;

h) concesionarul este obligat sa plateasca redeventa conform celor stipulate in prezentul ;

i) concesionarul este obligat sa restituie la incetarea contractului de concesiune in deplina proprietate, bunurile de retur.

CAP. VII – RASPUNDEREA PARTILOR

Art. 15 Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contractul de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa, fiind sanctionata conform dispozitiilor legale.

Art. 16 Intarzierile la plata ratelor trimestriale, dupa cele 10 zile atrag dupa sine calcularea de dobanzi pentru neplata in cuantumul prevazut de legislatia in vigoare, urmand ca dupa 3 luni de neplata a taxei, sa se procedeze la rezilierea contractului de concesiune .

CAP. VIII – INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 17 Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :

a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile legii;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata despagubirii juste si prealabile catre concesionar;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata (caz fortuit), prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

f) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea la propunerea concedentului. In acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii . In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;

g) alte cauze de incetare a contractului de concesiune fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

La incetarea, din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- bunuri de retur : concedentului.

CAP. IX – FORTA MAJORA

Art. 18 Forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

Art. 19. Prin caz fortuit se inteleg acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

CAP. X – MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art. 20 Modificarea prezentului contract de concesiune se poate face numai cu acordul partilor prin act aditional care face parte integranta din contract.

CAP. XI – LITIGII

Art. 21 Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract vor fi solutionate pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiile vor fi solutionate de catre instantele judecatoresti.

CAP. XII – ALTE CLAUZE

Pe toata durata concesiunii, partile se vor supune legislatiei in vigoare in Romania.

Semnand prezentul contract de concesiune partile confirma ca au luat act de toate prevederile lui si le accepta in totalitate.

Prezentul contract s-a incheiat in 3 (trei) exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte si unul pentru inscrierea in C.F. a concesiunii, obligatie ce cade in sarcina concesionarului.

CONCEDENT,

Consiliul Local Sighisoara

Primar,

Ing. Ioan Dorin Dargasan



Vizat,

Sef Serviciu B.L.R.U.,

Manuela Maior

[Redacted signature]

Vizat,

Oficiul Juridic,

[Redacted signature]

Vizat,

Sef Serv. Public Adm.

Patrimoniului,

Ing. Dana Grosu

[Redacted signature]

CONCESIONAR,

S.C. Lotus Impex S.R.L.,

[Redacted signature]



ACT ADITIONAL nr. 1 / 27.11.2007
la Contractul de concesiune nr . 96/4930/04.06.2003

I. PARTILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL SIGHISOARA, cu domiciliul fiscal in Municipiul Sighisoara, str. Muzeului, nr. 7, telefon 0265/771280, fax 0265/771019, cu contul nr. RO63TREZ47821300205XXXXX deschis la Trezoreria Sighisoara si codul fiscal nr. 5669309, reprezentat prin **Primar – Danesan Ioan Dorin**, in calitate de **CONCEDENT**

SI

S.C. LOTUS IMPEX S.R.L., cu sediul social in Sighisoara, str. Mihai Viteazu, nr. 69, ap. 6 inregistrata la Registrul Comertului Mures sub nr. J-26/1532/1992 , avand codul fiscal nr. RO 2528739, nr. cont RO50RNCB3630000000970001 deschis la B.C.R. Sighisoara, reprezentata prin **Vavrita Marius**, in calitate de **CONCESIONAR**

la sediul concedentului din Sighisoara, str. Muzeului, nr.7, in data de 27.11.2007

In baza Legii nr. 215/2001 legea administratiei publice locale republicata, a Contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003, au convenit la incheierea prezentului Act Adicional, prin care se modifica urmatoarele :

II. PARTILE AU CONVENIT

1. Art. 1, Cap.I, din contract se modifica in sensul ca, in conformitate cu prevederile art. 20 si 21 din Legea nr. 215/2001 legea administratiei publice locale, republicata, **Municipiul Sighisoara are calitatea de concedent .**

2. Art. 9, cap.IV, din contract se modifica si va avea urmatorul continut :

„Sumele ce constituie redeventa (asa cum au fost stipulate la art. 8 din prezentul contract) se vor plati in patru rate trimestriale, pana in ultima zi a fiecarui trimestru”.

3. Prezentul Act aditional este parte integranta a Contractului de concesiune nr. 96/4930/04.06.2003.

Restul clauzelor contractuale raman neschimbate.

Drept pentru care s-a incheiat prezentul act aditional in 2 (doua) exemplare , cate unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT
MUNICIPIUL SIGHISOARA
PRIMAR,
Danesan Ioan Dorin




Vizat,
Director economic



Director adm. patrimoniului



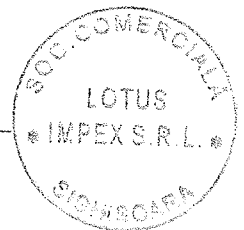
Consilier juridic



CONCESIONAR
S.C. LOTUS IMPEX S.R.L.

Patron
Vavrita Marius





EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53678 Sighisoara

Nr. cerere	9313
Ziua	19
Luna	04
Anul	2023
Cod verificare 100132082085	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10450

Adresa: Loc. Sighisoara, Str M.Viteazu, Nr. 8, Jud. Mures

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 366/1 Top: 3323/2/1	60	NOTA: imobilul are drept de servitute de trecere asupra imob. cu nr. top. 3323/2/2 din cf. 7203

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3323/2/1	Loc. Sighisoara, Str M.Viteazu, Nr. 8, Jud. Mures	SPATIU COMERCIAL SI REFUGIU PENTRU CALATORI

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5861 / 21/06/2004		
Certificat nr. 566/2004 emis de PRIMARIA MUN.SIGHISOARA (Autorizatie de construire nr. 98/2000);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE EVIDENTIERE CONSTRUCTII, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) S.C. LOTUS IMPEX S.R.L. CU SEDIUL IN SIGHISOARA, STR. M. VITEAZU NR. 69	A1.1
1429 / 26/01/2018		
Act Notarial nr. 91, din 26/01/2018 emis de Enescu Oana;		
B3	Se noteaza interdictiile de instrainare, grevare cu sarcini, inchiriere, dezmembreare, alipire, construire, demolare, restructurare si amenajare 1) RAIFFEISEN BANK SA, CIF:361820	A1.1
12807 / 23/07/2020		
Act Administrativ nr. 110, din 25/06/2020 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA; Act Administrativ nr. 16643, din 14/07/2020 emis de MUNICIPIUL SIGHISOARA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SIGHISOARA, CIF:5669309, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
3278 / 09/06/2003		
Contract Concesiune nr. 96/4930, din 04/06/2003;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiilor dar nu mai mult de 20 de ani de la data semnarii Contractului de concesiune incheiat la Consiliul Local Sighisoara. 1) S.C. LOTUS IMPEX S.R.L. OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10450)	A1
1429 / 26/01/2018		
Act Notarial nr. 91, din 26/01/2018 emis de Enescu Oana;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:193000 RON- precum si celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) RAIFFEISEN BANK SA, CIF:361820	A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 366/1 Top: 3323/2/1	60	NOTA: imobilul are drept de servitute de trecere asupra imob. cu nr. top. 3323/2/2 din cf 7203

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	60	-	-	3323/2/1	

Date referitoare la construcții

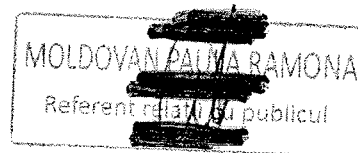
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 3323/2/1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	SPATIU COMERCIAL SI REFUGIU PENTRU CALATORI

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/04/2023, 11:44



Fisa mijlocului fix

Numar de inventar 51.020

Document provenienta: nr. din

Valoare de inventar: 14.269,75

Amortizare lunara: 0,00

Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Teren -str.M. Viteazu nr.8 - 60mp

CF 53678 cad.366/1 top 3323/2/1 (CF vechi 10450 transcris din CF 7203)

HCL 110/25.06.2020- dom.Privat;

ctr.96/4930/04.06.2003 SC Lotus Impex srl pt constructie spatiu comercial

Loc de folosinta

ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI/Terenuri concesionate -sectiunea
III/Concesiuni domeniul privat

Grupa: 0

Cod clasificare: 0

Cont contabil:

Data dării în folosinta:

Anul: 2003

Luna: 12

Data amortizării complete:

Durata normala de functionare:

0 LUNI

Domeniul:

Privat

Cota de amortizare: 0%

Luna: 3 Anul: 2023

Nr. Inventar de la numar la numar	Documentul (data,felul, numarul)	Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit	Sold	Soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare"
51.020	-	Valoare initiala	1	9.960,00			
		Valoare reevaluada		9.960,00			
	01/01/2013	reevaluare dec 2012		1.717,10		11.677,10	0,00
	28/12/2015	Reevaluare: Dispozitia nr.841/16.12.2015		131,47		11.808,57	0,00
	28/12/2015	Reevaluare: Dispozitia nr.841/16.12.2015			0,34	11.808,23	0,00
	20/12/2018	Reevaluare: Dispozitia 1080/11.12.2018		599,43		12.407,66	0,00
	20/12/2018	Reevaluare: Dispozitia 1080/11.12.2018		101,98		12.509,64	0,00
	17/12/2021	Reevaluare: Disp.593/02.11.2021		1.504,21		14.013,85	0,00
	17/12/2021	Reevaluare: Disp.593/02.11.2021		255,90		14.269,75	0,00
		Sold final		14.269,75			
		Valoarea amortizata cumulata			0,00		
		Valoare ramasa de amortizat				0,00	
		Amortizare lunara			0,00		
		Diferente valoare ramasa de amortizat					

Contabilizator :

