

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă către
SC Complex Europa LG SRL a unui teren în suprafață de 123 mp, situat în Ploiești,
str. Ștrandului nr.61C, nr. cadastral 105385, Carte funciară 63411

În exercitarea atribuțiilor conferite prin Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat de interes local.

Conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 7623/20.12.2007 SC Complex Europa LG SRL a cumpărat de la SC Rombeer Crîngașu SRL terenul situat în intravilanul municipiului Ploiești, str. Ștrandului nr.61A în suprafață de 1310 mp cu nr.cadastral provizoriu 102458.

SC Complex Europa LG SRL, cu sediul în Ploiești, str. Ștrandului nr.61, județ Prahova, CUI 5669856, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J29/1023/1994, deține în proprietate și construcția (hotel) ce se află pe acest teren, fiind edificată în baza Autorizațiilor de construire nr. 528/1996, 326/1998, 536/1999.

Aceste autorizații nu au fost respectate sens în care au fost emise două amenzi una de către Primăria municipiului Ploiești și una de către Consiliul Județean Prahova: PV nr. 18/1997 și PV 28/2001, care prevedeau "intrarea în legalitate"(conform adresei Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr.300594/2009).

În anul 2000 Direcția Generală Tehnică a Consiliului Județean Prahova a întocmit un referat privind construcțiile realizate de către SC Complex Europa LG SRL. În acest referat apare precizarea că o parte a construcțiilor edificate se află pe domeniul public. Totodată se notează ca execuția ilegală a construcțiilor constituie fapte prescrise. Se stabilesc concluziile acestui control și se propun o serie de măsuri:..."2. Analizarea de către Consiliul Local al municipiului Ploiești a situației juridice privind terenurile ocupate de construcțiile realizate; 3. Stabilirea de către Consiliul Local al municipiului Ploiești a condițiilor de intrare în legalitate privind construcțiile executate și terenul aferent acestora".

Prin scrisoarea înregistrată la municipiul Ploiești la nr. 9820/05.06.2013, S.C. Complex Europa LG S.R.L. revine la cererea nr. 26056/2008 prin care a solicitat concesionarea directă a terenului adiacent proprietății societății din str. Ștrandului nr. 61.

Conform art. 59 pct (3) din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții "În situația în care construcția realizată fără autorizație de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun, numai în baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate "rezistență mecanică și stabilitate" privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția,

Potrivit Ordonanței nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare în care la Cap II – prescripția dreptului de a stabili obligații fiscale art 91- Obiectul, termenul și momentul de la care începe să curgă termenul de prescripție a dreptului de stabilire a obligațiilor fiscale este prevăzut că dreptul organului fiscal de a stabili obligații fiscale, se prescrie în termen de 5 ani, cu excepția cazului în care legea dispune altfel. Termenul de prescripție a dreptului prevăzut la alin.(1) începe să curgă de la data de 1 ianuarie a anului următor celui în care s-a născut creanța fiscală potrivit art. 23, dacă legea nu dispune altfel”

Potrivit art.15, litera e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, terenurile destinate construirii se pot concesiona, fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii, pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Terenul ce urmează să fie concesionat a fost inclus în domeniul public al municipiului Ploiești potrivit prevederilor Hotărârii nr.345/2009 a Consiliului Local al municipiului Ploiești. Ulterior acesta a fost înscris în Cartea Funciara a UAT Ploiești. Având în vedere faptul că suprafața rezultată potrivit Încheierii de Carte Funciara este de 123 mp se impune modificarea corespunzătoare a Hotărârii nr.345/2009 referitor la suprafața terenului și trecerea lui în domeniul privat al municipiului Ploiești în vederea valorificării potrivit prevederilor legale în vigoare.

Având în vedere cele prezentate precum și necesitatea de a atrage noi venituri la bugetul local, de a îmbunătăți funcționalitatea zonei, propunem concesionarea directă către SC Complex Europa LG SRL a terenului în suprafață de 123 mp, situat în Ploiești, str. Ștrandului nr.61C, nr. cadastral 105385, Carte funciara 63411, în vederea intrării în legalitate a SC Complex Europa LG SRL cu construcția edificată pe terenul municipalității, pe o perioadă de 49 ani.

Față de cele prezentate, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești proiectul de hotărâre alăturat.

Consilieri:

Ganea Cristian

Popa Constantin

Popa Gheorghe

Bolocan Iulian

AVIZAT,
VICEPRIMAR,
Iulian Liviu Teodorescu

29.04.2014

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea directă către
SC Complex Europa LG SRL a unui teren în suprafață de 123 mp, situat în Ploiești,
str. Ștrandului nr.61C, nr. cadastral 105385, Carte funciară 63411

În exercitarea atribuțiilor conferite prin Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat de interes local.

Potrivit art.15, litera e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare, terenurile destinate construirii se pot concesiona, fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii, pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Art. 59 pct (3) din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții prevede: "În situația în care construcția realizată fără autorizație de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, autoritatea administrației publice locale competente poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate, în coroborare cu luarea măsurilor legale care se impun, numai în baza concluziilor unui referat de expertiză tehnică pentru cerința esențială de calitate "rezistență mecanică și stabilitate" privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate "securitatea la incendiu", numai după emiterea Acordului de mediu, în condițiile legii".

Conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 7623/20.12.2007 SC Complex Europa LG SRL a cumpărat de la SC Rombeer Crîngașu SRL terenul situat în intravilanul municipiului Ploiești, str. Ștrandului nr.61A în suprafață de 1310 mp cu nr.cadastral provizoriu 102458. Construcția (Hotel) aflată pe acest teren nu face obiectul vânzării fiind proprietatea cumpărătoarei S.C. Complex Europa LG S.R.L.-cu sediul în Ploiești, str. Ștrandului nr.61, județ Prahova, CUI 5669856, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J29/1023/1994.

Atât în Încheierea nr. 75584/2008, cât și în Extrasul de Carte Funciară nr.75584/14.01.2008 este notat provizoriu dreptul de proprietate cu titlu de drept cumpărare sub condiție rezolutorie până la soluționarea definitivă și irevocabilă a

litigiului având ca obiect contestarea procesului verbal de vânzare licitație publică, întocmit de BEJ Radulescu Remus la data de 11.10.2002 în dosar de executare nr. 207/2001, precum și în cazul încălcării clauzelor de la punctele 1-6 din contractul de vânzare – cumpărare autentificat nr. 7623/20.12.2007 de NP Popescu Viorica în favoarea SC Complex Europa LG SRL.

Prin adresa nr. 26056/24.02.2008 SC Complex Europa LG SRL a solicitat concesionarea terenului situat în str. Ștrandului nr. 61 pe care a realizat o construcție.

Urmare acestei adrese s-a solicitat punctul de vedere al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană care, în urma analizării cazului în speță a stabilit următoarele:

Edificiul a fost realizat în baza Autorizațiilor de construire nr. 528/1996, 326/1998, 536/1999 . Aceste autorizații nu au fost respectate sens în care au fost emise două amenzi una de către Primăria municipiului Ploiești și una de către Consiliul Județean Prahova: PV nr. 18/1997 și PV 28/2001, care prevedeau ”intrarea în legalitate”

În anul 2000 Direcția Generală Tehnică a Consiliului Județean Prahova a întocmit un referat privind construcțiile realizate de către SC Complex Europa LG SRL. În acest referat apare precizarea că o parte a construcțiilor edificate se află pe domeniul public. Totodată se notează ca execuția ilegală a construcțiilor constituie fapte prescrise. Se stabilesc concluziile acestui control și se propun o serie de măsuri:...”2. Analizarea de către Consiliul Local al municipiului Ploiești a situației juridice privind terenurile ocupate de construcțiile realizate; 3. Stabilirea de către Consiliul Local al municipiului Ploiești a condițiilor de intrare în legalitate privind construcțiile executate și terenul aferent acestora”.

În anul 2003 Inspectoratul Județean în Construcții Prahova a efectuat un control la acest edificiu constatând faptele și dispunând ca investitorul să întocmească documentația necesară intrării în legalitate, iar reprezentanții municipiul Ploiești să reanalizeze cazul obiectivului, având ca termen finalizarea litigiului.

Având în vedere că această construcție este edificată din anii 1999-2000 și că faptele sunt prescrise, Direcția Generală de Dezvoltare Urbană sub avizarea Comisiei de Specialitate nr. 4 a Consiliului Local al municipiului Ploiești consideră că nu se poate emite un punct de vedere cu privire la ocuparea terenului, acest lucru fiind deja un fapt existent. Comisia de specialitate nr.4 a Consiliului Local al municipiului Ploiești este în principiu de acord cu concesionarea terenului și consideră oportun ca pentru perioada în care domeniul public a fost ocupat fara forme legale să achite o suma de bani stabilită printr-o evaluare financiară.(condorm adresei Direcției Generale de Dezvoltare Urbană nr. 300594/2009).

Prin adresa nr. DMTU-A 364/21.04.2009 Direcția Mobilitate și Trafic Urban-Serviciul Monitorizare Trafic a făcut cunoscut faptul că suprafața de teren situată în Ploiești, str. Ștrandului nr.61 pe care SC Complex Europa LG SRL dorește să o concesioneze nu afectează traficul rutier și pietonal din zona.

Prin adresa nr. 318468/2009 Inspectoratul Județean de Poliție Prahova-Serviciul Poliției Rutiere comunică faptul că amplasamentul construcției SC Complex Europa LG SRL nu aduce atingere siguranței participanților la trafic și fluenței circulației autovehiculelor în această zonă.

Prin Referatul nr. 263/28.07.2009, aprobat de conducerea Primăriei municipiului Ploiești, s-au propus următoarele:

”- Solicitarea punctului de vedere al Direcției Generale de Dezvoltare Urbană dacă, construcția corespunde reglementărilor din documentațiile de urbanism aprobate pentru

zona de amplasament și propunerea acesteia privind menținerea, respectiv desființarea construcțiilor realizate fără autorizație sau cu încălcarea prevederilor acesteia;

- În situația în care construcția realizată fără autorizația de construire/cu nerespectarea autorizației de construire întrunește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, să se procedeze la întocmirea unui referat de expertiză tehnică, pe cheltuiala solicitantului, pentru cerința esențială de calitate "rezistență mecanică și stabilitate" privind starea structurii de rezistență în stadiul fizic în care se află construcția, precum și pentru cerința esențială de calitate "securitatea la incendiu", în funcție de care autoritatea administrației publice locale poate proceda la emiterea unei autorizații de construire în vederea intrării în legalitate;

- Emiterea unui certificat de urbanism pentru concesionarea suprafeței de 122 mp ocupată de construcția edificată cu nerespectarea autorizației de construire;

- Întocmirea de către Oficiul Public Proiect, pe cheltuiala solicitantului, a documentației necesare înscrierii în cartea funciara a terenului în suprafața de 122 mp și a documentației aferente în scopul concesionării acestuia;"

- Întocmirea de către Oficiul Public Proiect, pe cheltuiala solicitantului, a unui raport de evaluare financiară, pentru o perioadă de 5 ani, în care domeniul public a fost ocupat fără forme legale astfel încât SC Complex Europa LG SRL să achite folosința terenului, pentru întreaga suprafață: 122 mp ocupați de construcție + 178 mp ocupată de terasă amenajată= 300mp;

Perioada de 5 ani a fost stabilită conform prevederilor Ordonanței nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare în care la Cap II – prescripția dreptului de a stabili obligații fiscale art 91- Obiectul, termenul și momentul de la care începe să curgă termenul de prescripție a dreptului de stabilire a obligațiilor fiscale este prevăzut că dreptul organului fiscal de a stabili obligații fiscale se prescrie în termen de 5 ani, cu excepția cazului în care legea dispune altfel. Termenul de prescripție a dreptului prevăzut la alin.(1) începe să curgă de la data de 1 ianuarie a anului următor celui în care s-a născut creanța fiscală potrivit art. 23, dacă legea nu dispune altfel;

- Inițierea unui proiect de hotărâre privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Ploiești și concesionarea suprafeței de 122 mp ocupată de construcție, edificată cu nerespectarea autorizației de construire de către SC Complex Europa LG SRL;

- Întocmirea de către SC Complex Europa LG SRL a dosarului pentru amenajare terasă de vară conform Procedurii privind organizarea și funcționarea teraselor de vară cu profil de alimentație publică amenajate în municipiul Ploiești aprobată prin dispoziția Primarului municipiului Ploiești nr. 2592/2009 pentru suprafața de 178 mp ocupată de terasă amenajată, având în vedere caracterul provizoriu al acestei construcții, în cazul avizării favorabile de către Comisia de specialitate nr.4 a Consiliului Local al municipiului Ploiești urmând a fi încheiată convenție pentru folosința temporară a domeniului public."

Prin adresa nr. 26056, 635/17.09.2009 s-a comunicat către SC Complex Europa LG SRL, soluția de principiu propusă pentru intrarea în legalitate, precum și faptul că este necesar să se procedeze la întocmirea documentației în scopul elaborării unui proiect de hotărâre ce va fi supus analizei și aprobării Consiliului Local al municipiului Ploiești pentru concesionarea terenului situat în str. Strandului nr. 61-61A, ocupat de construcția motel – restaurant.

Prin adresa nr. 543/2009 Serviciul Evidenta Bunuri Domeniul Public si Privat al municipiului Ploiesti a inaintat documentatia Cadastrala avizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova pentru imobilul situat in Ploiesti str. Strandului nr. 61 C – 123 mp.p. (Carte Funciara 63411).

In baza Hotararii Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 345/2009 s-a aprobat includerea in Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al municipiului Ploiesti a terenului in suprafata de 123,21 m.p. situat in Ploiesti str. Strandului nr. 61C.

Prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 262/2008 s-a aprobat PUZ „Extindere Constructie P si P+4E extindere etaj 3 si 4 , inchidere terasa, imprejmuire” str. Strandului nr. 61 Ploiesti la solicitarea S.C. Complex Europa LG S.R.L .

Prin adresa nr. 7324/2010 a fost transmis Certificatul de Urbanism nr. 1740/2010 eliberat in scopul declarat pentru operatiuni notariale privind Circulatia Imobiliara - Concesionarea suprafetei de teren de 123 mp impreuna cu avizele si acordul impuse prin acesta(cu o valabilitate de 12 luni de la emitere).

Totodata a fost emis certificatul de urbanism nr. 1118/2013 in scopul concesionarii terenului in suprafata de 123 mp in vederea intrarii in legalitate ca urmare a solicitarii S.C. Complex Europa LG S.R.L.

Prin adresa nr. 335/2010 Oficiul Public Proiect Ploiesti a inaintat raportul de evaluare avand ca obiect terenul situat in str. Strandului nr. 61C ocupat fara forme legale in suprafata de 123 mp.

Prin adresa inregistrata la Municipiul Ploiesti la nr. 9820/05.06.2013 SC Complex Europa LG SRL revine la solicitarea de concesionare directa a terenului adiacent proprietatii societatii din str. Strandului nr.61.

In sedinta din data de 24.09.2013 membrii Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti, au solicitat punctul de vedere al Directiei Generale de Dezvoltare Urbana in sensul in care daca municipiul Ploiesti incheie contract de concesiune pentru acest teren SC Complex Europa LG SRL va obtine astfel Autorizatia de construire pentru constructia realizata cu nerespectarea prevederilor legale si va intra in legalitate.

Prin adresa nr. 304392/2013 Directia Generala de Dezvoltare Urbana ne face cunoscut faptul ca obtinerea autorizatiei de construire, de intrare in legalitate, se realizeaza avand la baza un act de proprietate asupra terenului.

Conform adresei nr. 306230/2013 reprezentantii Directiei Generale de Dezvoltare Urbana considera oportuna concesionarea terenului in cauza.

Prin adresa nr. 694/8.07.2013 Serviciul Juridic Contecios Contracte a comunicat faptul ca in cazul in care se solicita concesionarea terenului apartinand domeniului public al Municipiului Ploiesti singura posibilitate legala este concesionarea prin licitatie publica iar in cazul in care se solicita concesionarea domeniului privat exista posibilitatea concesionarii directe in temeiul dispozitiilor art 123 alin 1 din Legea 215/2001 coroborate cu prevederile art 15 lit e) din Legea 50/1991, respectiv pentru extinderea constructiilor pe terenurile alaturate la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia, prin hotarare a consiliului local. Se apreciaza faptul ca este posibila incheierea unui contract de concesiune cu municipiul Ploiesti in situatia in care solicitantul face dovada dreptului de proprietate a constructiilor pe terenuri alaturate.

Referitor la împrejurarea ca actul de vanzare cumparare privind terenul situat in Ploiesti, str. Strandului nr. 61A, autentificat de B.N.Equitas sub nr. 7623/20.12.2007 este incheiat sub conditie rezolutorie se apreciaza faptul ca aceasta nu prezinta relevanta decat sub aspectul intrarii in legalitate cu privire la constructiile edificate pe acest teren, in situatia in care aceste constructii nu sunt edificate cu respectarea autorizatiei de construire.

In data de 02.08.2013 SC Complex Europa SRL a inaintat extrasul de Carte Funciara pentru Informare eliberat in data de 29.07.2013 pentru imobilul situat in Ploiesti str. Strandului nr. 61A.

Prin adresa inregistrata la municipiul Ploiesti nr. 6471/07.04.2014 reprezentantul SC Complex Europa LG SRL a inaintat :

Raportul de evaluare nr. 1.310/2013, intocmit de catre SC Fidox SRL, al carui scop a fost estimarea chiriei datorate pentru folosinta-fara forme legale-a terenului in suprafata de 123 mp. (361,62 euro/an, respectiv 1.607,36 lei/an)

Raportul de evaluare nr. 1.374/2014, intocmit de catre SC Fidox SRL, al carui scop a fost estimarea chiriei datorate pentru folosinta-fara forme legale-a terenului in suprafata de 178,60 mp. (525,07 euro/an, respectiv 2.368,80 lei/an)

In sedinta din data de 22.10.2013 membrii Comisiei nr. 2 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti, a analizat solicitarea de concesionare inaintata de catre reprezentantul SC Complex Europa LG SRL fiind notat in procesul verbal al sedintei faptul ca, "comisia si-a exprimat acordul privind demararea procedurilor pentru concesionare".

Luand in considerare cele propuse prin Referatul nr. 263/28.07.2009 si avizul exprimat de membrii Comisiei nr. 2 prin Referatul nr. 180/17.04.2014, aprobat de reprezentantii municipiului Ploiesti s-a propus initierea unui proiect de hotarare privind concesionarea directa catre SC Complex Europa LG SRL a suprafetei de teren de 123,00 mp, in temeiul Legii 50/1991, cu obligativitatea de a achita pana la semnarea contractului de concesiune: contravaloarea lipsei de folosinta pentru suprafata de teren de 123,00 mp conform referatului nr. 263/28.07.2009 (pentru o perioada de 5 ani $1.607,36\text{ lei} \times 5\text{ ani} = 8.036,8\text{ lei}$) si contravaloarea lipsei de folosinta pentru suprafata de teren de 178,60 mp conform referatului nr. 263/28.07.2009 (pentru o perioada de 5 ani $2.368,80\text{ lei} \times 5\text{ ani} = 11.844\text{ lei}$).

Asa cum s-a mentionat mai sus terenul ce urmeaza sa fie concesionat a fost inclus in domeniul public al municipiului Ploiesti potrivit prevederilor Hotararii nr.345/2009 a Consiliului Local al municipiului Ploiesti cu o suprafata de 123,21 mp. Ulterior acesta a fost inregistrat in Cartea Funciara a UAT Ploiesti. Avand in vedere faptul ca suprafata rezultata potrivit Incheierii de Carte Funciara este de 123 mp se impune modificarea corespunzatoare a Hotararii nr.345/2009 referitor la suprafata terenului si trecerea lui in domeniul privat al municipiului Ploiesti in vederea valorificarii potrivit prevederilor legale in vigoare.

Conform Raportului de evaluare nr. 1.279/2013 transmis de S.C. Fidox S.R.L. în baza Acordului - cadru de prestări servicii nr. 3813/25.02.2013 încheiat între Primăria municipiului Ploiești și S.C. Fidox S.R.L., pentru proprietatea imobiliară sus menționată, în vederea concesiunii, evaluatorul autorizat a propus următoarele valori:

Valoarea terenului este:

22.921 lei ~ 5.166euro

(186,35lei/m.p. ~ 42,00 euro/m.p.)

VALOAREA REDEVENȚEI ESTE:

916,84 lei/an~206,64 euro/an

Valoarea nu conține TVA

Curs lei/euro = 4,4370 lei din 23.10.2013

DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU	
DIRECTOR EXECUTIV	DIRECTOR ADJUNCT
Florin Petrache	Florin Amedeo Tabirca

VIZAT,

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ, JURIDIC CONTENCIOS, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
Simona Albu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2



**COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICII CATRE
POPULATIE, COMERT, TURISM, AGRICULTURA, PROMOVARE OPERATIUNI
COMERCIALE**

R A P O R T

Comisia a luat în discuții proiectul de hotărâre privind concesionarea directă către SC Complex Europa LG SRL a unui teren în suprafață de 123 mp, situat în Ploiești, str. Ștrandului nr.61C, nr. cadastral 105385, Carte funciară 63411

Aviz FAVORABIL

și a constatat:

PRESEDINTE,
Cristian Dumitru

SECRETAR,
Ganea Cristian

Data: 23.04.2014