

R O M A N I A
JUDETUL BACAU - COMUNA HEMEIUS

CONSILIUL LOCAL

LOC. Hemeius str.Ion Simionescu,nr. 221, TEL./FAX. 0234/217510 -0234/217675 ;
E-MAIL : contact@primariahemeius.ro

HOTARARE

privind **aprobarea modificarii prin act aditional a contractului de concesiune nr.7557 din 8.12.2008** prin suplimentarea suprafetei de teren concesionata de 15500 mp cu suprafata de 2500 mp,din intravilanul localitatii Hemeius,judetul Bacau,Tarlaua.45,Parcela 471

CONSILIUL LOCAL HEMEIUȘ,JUDETUL BACAU , **intrunit in sedinta ordinara in data de 16 decembrie 2021 potrivit art.133 alin.(1) din OUG nr.57/2019;**

Avand in vedere:

- **Proiectul de hotarare privind aprobarea modificarii prin act aditional a contractului de concesiune nr.7557 din 8.12.2008** prin suplimentarea suprafetei de teren concesionata de 15500 mp cu suprafata de 2500 mp,din intravilanul localitatii Hemeius,judetul Bacau,Tarlaua.45,Parcela 471 ;
- referatul de aprobare al Primarului comunei Hemeius,inregistrat cu nr. 10552 din 9.11.2021, prin care se arata necesitatea si oportunitatea aprobarii proiectului de hotarare ;
- raportul intocmit de catre doamna Rusu Daniela ,consilier asistent la compartimentul cadastru, agricol, nomenclatura stradala, administrarea domeniului public si privat, protectie civila ,inregistrat cu nr. 10601 din 10.11.2021, prin care se motiveaza in drept si in fapt necesitatea si oportunitatea adoptării proiectului de hotărâre;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Hemeiuș inregistrate cu nr. 13701 din 15.12.2021 ;

Luând în considerare adresa inaintata de catre SC VIMERCATI EAST EUROPE SRL prin care solicita concesionarea suprafetei de 2500 mp pentru realizarea investitiei "Extindere hala industrială pentru productie de componente auto" inregistrata cu nr.4242 din 1.11.2021 ;

In baza :

- Contractului de concesiune nr.7557 din 8.12.2008 privind concesiunea suprafetei de 7000 mp incheiat intre UAT Hemeius si VIMERCATI EAST EUROPE SRL ;
- Prevederilor art.13,alin.(1) si art.15 ,lit."e" din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare;
- art.871,art.872 si art.871 din Codul civil, republicat, modificat si completat;
- Hotararii Consiliului Local Hemeius nr.103 din 23.11.2021 privind trecerea din domeniul public in domeniul privat al comunei Hemeius, judetul Bacau a imobilului teren in suprafata de 2500 mp identificat cu numarul cadastral 65455 ;

În temeiul art. 129,alin.(1), alin.(2), lit."c", alin.(6) lit."b",alin.(14) , art.139,alin.(1), alin.(3), lit."g", art. 196 alin.(1) , lit.(a)art.197 alin.(1), alin.(2) si alin.(4) ,art.200 si art.243 alin.(1) lit."a" din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE:

Art.1. (1) Se aproba modificarea prin act aditional a contractului de concesiune **nr. 7557 din 8.12.2008** prin suplimentarea suprafetei de teren concesiunata de 15.500 mp cu suprafata de 2500 mp, din intravilanul comunei Hemeius, judetul Bacau, parte din domeniul privat al comunei , Tarlaua 45, Parcele 471 , identificata in planul de situatie potrivit anexei nr.2 la prezenta.

(2) Se aproba actul aditional la contractul de concesiune nr. **7557 din 8.12.2008 incheiat intre Unitatea Administrativ Teritoriala a Comunei Hemeius si S.C. Vimercati East Europe S.R.L.** conform anexei nr.1 la prezenta.

Art.2. Se aproba studiul de oportunitate conform anexei nr.4 la prezenta si taxa de concesiune , stabilita conform anexei nr. 3 la prezenta, in valoare de : 1,5 euro/mp/an .

Art.3. Se mandatează primarul Comunei Hemeius , județului Bacau, domnul Sava Constantin, să semneze actul de aditional

Art. 4 Primarul Comunei Hemeius prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5. Secretarul general al comunei Hemeius, va comunica prezenta: Institutiei Prefectului Judetul Bacau pentru *verificarea legalitatii*, primarului comunei , compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului si SC VIMERCATI EAST EUROPE SRL. *pentru ducerea la indeplinire* si va fi adusa la cunostinta publica in conditiile legii.

Presedinte de sedinta,

LEAHU VASILE



Contrasemneaza, secretar general

al comunei

Ciuchi Adina Camelia

Nr. 116

Din 16 decembrie 2021

Nr. de consilieri prezenți 11 din totalul de 15

Hotărâre adoptată azi 16.12.2021, cu un numar de voturi „ pentru” 11, voturi „abțineri” - voturi „împotriva” - din totalul de 11 consilieri prezenți.

ACTUL ADIȚIONAL nr. 4

la Contractul de concesiune nr. 7557 din 08.12.2008 încheiat între Unitatea Administrativ Teritorială a Comunei Hemeiuș și S.C. Vimercati East Europe S.R.L

Încheiat astăzi, 27.12.2021, la sediul Primăriei Comunei Hemeiuș, Județul Bacău

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **Unitatea Administrativ Teritorială a Comunei Hemeiuș** cu sediul în sat Hemeiuș, str. Ion Simionescu, nr. 221, județul Bacău, reprezentat prin primar SAVA CONSTANTIN, în calitate de concedent și

1.2. **S.C. VIMERCATI EAST EUROPE SRL**, cu sediul social în sat Hemeiuș, str. Gării, nr.100, Județul Bacău, având codul unic de înregistrare nr. RO22916476 și număr de ordine în Registrul comerțului J04/2165/2007, tel./fax 0234217787, reprezentată prin domnul CONSTANTIN HUMĂ, cu funcția de director, în calitate de concesionar,

au convenit să încheie următorul **act adițional** la Contractul de concesiune nr. 7557 din 08.12.2008, încheiat între Unitatea Administrativ Teritorială a Comunei Hemeiuș și Societatea Comercială Vimercati East Europe S.R.L., în sensul suplimentării terenului concesionat cu suprafața de 2.500mp, teren parte a domeniului privat al comunei, situat în tarlăua 45, parcela 471, pentru extinderea unei hale de producție pe terenul alăturat, după cum urmează:

I. La articolul 1 se adaugă articolul 1.4: *“Se suplimentează suprafața terenului concesionat cu suprafața de 2.500mp, de la 15.500 la 18.000mp, situat în intravilanul localității Hemeiuș, Comuna Hemeiuș, Județul Bacău, liber de sarcini, parte din domeniul privat al comunei, identificat în, T.45, P.47, prin extras P.U.G. sat Hemeiuș și plan de situație pe suport topografic, pentru extinderea unei hale de producție.”*

II. La articolul 3, punctul a., se modifică și va avea următorul cuprins: *”a. bunuri de retur sunt bunuri care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur: terenul în suprafață de 18.000mp, care formează obiectul contractului, precum și imobilele de orice fel care au fost edificate pe acesta, pe perioada derulării contractului de concesionare.”*

III. La articolul 5 se adaugă articolul 5.4: *”Redevența concesiunii, pentru suprafața de 2.500mp care face obiectul prezentului act adițional, este de 3.750euro/an, începând cu data încheierii prezentului act adițional.”*

IV. La articolul 13.5 se adaugă articolul 13.5.4 *“Concesionarul are obligația ca, în termen de 90 zile de la data semnării actului adițional, să constituie garanția de concesionare, în valoare de 1.875euro,*

reprezentând 50% din contravaloarea taxei de concesiune anuală (curs de referință BNR în ziua semnării contractului de concesiune) cu scrisoare de garanție bancară, în contul concedentului”.

V. La articolul 13.8 se adaugă articolul 13.8.4 “Valoarea investițiilor pe terenul care face obiectul prezentului act adițional este de peste 0,7mil. euro, așa cum rezultă din adresa concesionarului”.

VI. La articolul 13.10 se adaugă articolul 13.10.4 “ În termen de 1 an de la încheierea prezentului act adițional, concesionarul se obligă să creeze minimum 70 locuri de muncă, pe durată nedeterminată, așa cum aceasta este definită în Codul muncii”.

VII. Celelalte prevederi ale **Contractului de concesiune nr. 7557 din 08.12.2008**, ale actelor adiționale nr. 1, 2 și 3 încheiate între Unitatea Administrativ Teritorială a Comunei Hemeiuș si Societatea Comercială Vimercati East Europe S.R.L., rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat într-un numar de 4 (patru) exemplare, din care unul la concesionar și trei la concedent.

CONCEDENT,
CONSILIUL LOCAL HEMEIUȘ
PRIMAR,
CONSTANTIN SAVA

CONCESIONAR,
DIRECTOR,
CONSTANTIN HUMĂ

CONTABIL ȘEF,
RĂU MIRELA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,
Vasile Leahu



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
Adina-Camelia Ciuchi

FISA DE CALCUL
a taxei de concesiune anuala

LOTUL nr. 1 - Teren in suprafata de 2.500 (douamiicincisute) mp. , situat in intravilan sat Hemeius , com. Hemeius , jud. Bacau , identificat prin plan de situatie pe suport topografic. Terenul face parte din domeniul privat al comunei HEMEIUȘ , este liber de sarcini economice si/sau juridice.

Accesul liber pe amplasamentul concesionabil este posibil din str. GARII, situata pe latura de nord a parcului industrial HIT Hemeius.

DESTINATIE - terenul se concesiuneaza pentru extinderea investitiei initiale, cu dotarile tehnico – edilitare necesare desfasurarii de activitati economice din gama : mica productie industrială nonpoluanta , prestari servicii , depozitare marfuri.

DURATA CONCESIUNII – 40 (patruzeci) de ani, cu drept de prelungire încă 9 (nouă) ani.

GARANTIA DE CONCESIONARE - este în cuantum de 7.362lei și reprezintă 50% din taxa de concesiune anuală.

REDEVENTA ANUALA

$$Tca = \prod_{i=2}^{17} k_i * V * S * I \text{ (lei/an)}$$

Unde:

- **Tca** = Taxa de concesiune anuala (pret minim de incepere a licitatiei) ;
- **S** = 2500 (douamiicincisute) mp. - suprafata teren concesionabil ;
- **V** = 0,0025 lei / mp. , valoarea unitara a terenului ;
- **I** = 148,63 - coeficient de indexare functie de rata inflatiei , aferent anului 2021

- **K_i(_{i=2-17})** = coeficienti de corectie

- **K₂** = 1,2 – teren intravilan in sat resedinta de comuna ;
- **K₃** = 1,2 – drumuri modernizate ;
- **K₄** = 1,0 – retea energie electrica 0,4 Kv. – bransament la rețeaua el. H.I.T. ;
- **K₅** = 1,0 – rețeaua telefonica - extindere ;
- **K₆** = 1,0 – apa si canal - nu exista rețeaua in localitate ;
- **K₇** = 0,9 – gaze naturale - extindere ;
- **K₈** = 1 – energie termica - lipsa rețeaua in localitate;
- **K₉** = 1 – telecomunicatii - lipsa rețeaua in localitate;

- $K_{10} = 1,0$ - exista serviciu de salubritate , contract firma SOMA ;
- $K_{11} = 1,0$ - perspective medii d.p.d.v. economico - social ;
- $K_{12} = 1,2$ - teren plat ;
- $K_{13} = 1,3$ - caracteristici geotehnice - fundare pe teren normal ;
- $K_{14} = 1,4$ - retele de transport - transport in comun rutier + C.F.R. ;
- $K_{15} = 4,0$ - durata concesiunii - (patruzeci) ani ;
- $K_{16} = 1,0$ - activitatea propusa rezolva disfunctii economico – sociale in zona ;
- $K_{17} = 1,4$ - prestari servicii , mica productie industrială.

Rezulta

$Tca = 15,85$ (coeficientii) x 2500 (suprafata) x $0,0025$ (valoarea unitara a terenului) x $148,63$ (inflatia) = 14723 lei/ an/lot,

respectiv $5,8892$ lei/mp/an - adica $1,1898$ euro/mp/an (1 euro = $4,9499$ lei la data de 10.12.2021).

Avand in vedere posibilitatile de dezvoltare ulterioara a zonei, contractele de concesiune anterioare incheiate de primaria Hemeius, va propun ca taxa de concesiune sa fie stabilita la 1,5 euro/mp/an.

Taxa de concesionare se indexeaza anual functie de indicele de inflatie comunicat de institutul national de statistica, si se va plati trimestrial in patru rate trimestriale pana la sfarsitul primei luni a trimestrului urmator.

ÎNTOCMIT,
GĂLEAN LIVIU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
VASILE LEAHU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
ADINA-CAMELIA CIUCHI

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA SUPRAFETEI DE 2500 mp

SCURT ISTORIC

Comuna Hemeiuș din jud. Bacău, este situată în zona central – vestică a județului Bacău, fiind învecinată : - la N-E cu comuna Berești-Bistrița ; - la S-E cu municipiul Bacău ; - la S, S-V cu comuna Mărgineni ; - la N-V cu comuna Gârleni.

Comuna, atestată documentar din anul 1470, are în componență un număr de trei sate : Hemeiuș, Fântânele și Lilieci, cu o populație de aproximativ 7500 de locuitori.

Comuna Hemeiuș este situată la o distanță de 8 km de municipiul Bacău, accesul către comună făcându-se pe drumul național DN 15 Bacău- Piatra Neamț, pe drumul județean DJ 119B și pe drumul comunal DC 194. Comuna este străbătută de calea ferată care face legătura între Bacău și Piatra Neamț.

Locuitorii comunei desfășoară activități specifice zonei: agricultura, creșterea animalelor, construcții, prelucrarea lemnului, morărit, comerț. O parte dintre locuitori – în special tineret - lucrează în țările Comunității Europene.

În Comuna Hemeiuș a fost realizat un parc de dezvoltare a infrastructurii de afaceri pentru I.M.M.-uri - **parc industrial H.I.T.**, situat la 9 kilometri de municipiul Bacău, proiect promovat de către Consiliul Județean Bacău, în parteneriat cu Consiliul Local Hemeiuș, în cadrul programului PHARE 2000. Finanțarea proiectului a fost asigurată de către Uniunea Europeană, Guvernul României și Consiliul Județean Bacău.

În acest sens, intenția de construire pe un teren concesionat din intravilanul localității Hemeiuș a unei unități de producție și/sau prestări servicii, depozitare și comerț, este binevenită.

OBIECTUL CONCESIUNII -

– **teren in suprafata de 2.500mp** – situat în intravilanul satului Hemeiuș, identificat prin plan de situație pe suport topografic și plan de încadrare în zonă.

Terenul, liber de sarcini economice sau juridice, face parte din domeniul privat al Comunei Hemeiuș și este situat în interiorul parcului industrial HIT.

Accesul liber pe amplasamentul concesionabil este posibil din drumul comunal, situat pe latura de nord.

DESTINAȚIE - – terenul se concesionează în vederea extinderii unei investiții deja existentă –hală de producție.

INSTITUIREA CONCESIONĂRII TERENULUI SE JUSTIFICĂ DIN URMĂTOARELE MOTIVE:

A. ECONOMICE

Primăria Comunei Hemeiuș va încasa anual o redevență de minimum:

- 1,5 euro/mp/an, respectiv $2500 \times 1,5 \text{ euro} = 3.750 \text{ euro/an}$, adică 18.562 lei/an (curs valutar la 13.12.2021 1 euro = 4,9499 lei)

Redevența se va indexa anual, începând cu anul 2022, în funcție de variația parității leu /euro (cursul de urmărire al BNR) înregistrată ca medie ponderată în anul fiscal precedent, sau în funcție de indicele de inflație înregistrat în anul precedent (comunicat de Direcția Statistică), dacă valoarea acestui indice este inferioară valorii indicelui de variație a parității leu/euro, calculat în modul susmenționat;

Valoarea minimă garantată a investiției în construcții și dotări tehnico – edilitare pe terenurile concesionabile este de **1.000.000(un milion) lei**, în prețuri la nivelul trim.IV, anul 2021.

Din momentul finalizării investiției în construcție de către **concesionar** și începerea activității economice de către **concesionar**, primăria Comunei Hemeiuș va încasa anual impozitul pe construcție, cuantumul CAS – ului și al impozitului pe profit, conform legii.

B. SOCIALE

Activitatea propusă a se desfășura în construcțiile și amenajările care urmează a fi realizate pe terenurile concesionate, prin efortul investițional al **concesionarului** –activități productive nonpoluante, prestări servicii, depozitare, este importantă, asigurând atât pe plan comunal, dar și pentru alte comune de pe raza județului Bacău, mărfuri și servicii.

Forța de muncă slab/mediu calificată profesional, necesară desfășurării activității economice propuse, va fi recrutată de către **concesionar, cu prioritate**, din disponibilul de forță de muncă existent la nivelul comunei.

C. PROTECTIA MEDIULUI

Investițiile și activitatea economică propusă a se desfășura pe terenurile concesionabile, au un impact nesemnificativ asupra mediului înconjurător. Se va acorda, totuși, o atenție deosebită colectării și evacuării apelor menajere, ambalajelor și reziduurilor rezultate din activitatea de producție.

REDEVENȚA ANUALĂ - preț minim, calculat conform fișei de calcul anexată, va fi de :

- 3750 euro/an, indexabilă anual.

DURATA CONCESIUNII – 40 (patruzeci) ani, cu drept de prelungire încă 9(nouă) ani, conform prevederilor O.U.G nr.57/ 2019.

MODUL DE ACORDARE A CONCESIUNII

Conform legii nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Articolul 15,

Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

DURATA ESTIMATĂ a finalizării procedurii de concesionare :

- 30(treizeci) zile de la data desfășurării ședinței de Consiliu local.

Studiul de oportunitate întocmit, va constitui anexă a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Hemeiuș, jud. Bacău, prin care se aprobă concesionarea terenurilor.

COMUNA HEMEIUȘ
PRIMAR – SAVA CONSTANTIN

ÎNTOCMIT,
GĂLEAN LIVIU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
VASILE LEAHU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
ADINA-CAMELIA CIUCHI

