



# R O M Â N I A



**JUDETUL GORJ**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BUMBEȘTI - JIU**

Adresa: Orașul Bumbesti – Jiu, Str.Paringului, Nr.101, Județul Gorj, Telefon: 0253/463465, Fax: 0253/463872  
[www.bumbesti-jiu.ro](http://www.bumbesti-jiu.ro) / e-mail: [primaria@bumbesti-jiu.ro](mailto:primaria@bumbesti-jiu.ro)

## HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Studiului de oportunitate cu privire la initierea procedurii de concesiune a terenului ce aparține domeniului public al Orașului Bumbesti – Jiu, în suprafața de 2360 mp, ocupat de Popasul turistic „Castru Roman”, situat pe str. Parangului, nr. 145, Orașul Bumbesti – Jiu, județul Gorj

Consiliul Local al Orașului Bumbesti-Jiu, județul Gorj,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al nr. 4096 / 15.03.2021;
  - Proiectul de hotărâre al initiatorului;
  - Raportul de specialitate nr. 4097 / 15.03.2021;
  - adresa nr. 7 / 17.02.2021 a domnului Dogaru Stefan, administrator al SC ROVERS SRL, înregistrată la Primăria Orașului Bumbesti – Jiu sub nr. 2789 / 17.02.2021;
  - art. 4, alin. 2 din Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
  - art. 6 - 8 din HG nr. 1067 / 2007 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr. 21 / 2006 privind regimul concesiunii monumentelor istorice;
  - Prevederile art.129, alin.(1); alin.(2), lit.c); alin. 4, lit. f); art. 309, alin. 5 și prevederile secțiunii a 3-a din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
  - Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale consiliului local;
- În temeiul art. 139, alin.1 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare,

## HOTARASTE:

**ART. 1.** Se aproba Studiul de oportunitate cu privire la initierea procedurii de concesiune a terenului ce aparține domeniului public al Orașului Bumbesti – Jiu, în suprafața de 2360 mp, ocupat de Popasul turistic „Castru Roman”, situat pe str. Parangului, nr. 145, Orașul Bumbesti – Jiu, județul Gorj, conform Anexei 1 la prezenta hotărâre.

**ART. 2.** Cu ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Orașului Bumbesti-Jiu prin compartimentele aparatului de specialitate al acestuia.

**ART. 3.** Prezenta hotărâre va fi comunicată Primarului Orașului Bumbesti – Jiu, persoanelor nominalizate cu ducerea la îndeplinire și Institutiei Prefectului – Județul Gorj în vederea exercitării controlului de legalitate.

Adoptata astăzi, 25.03.2021

Presedinte de sedinta ,  
CONSILIER  
Ing. CIRLEA DAFIN



Contrasemneaza pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
Jr. NICOLAE BUCSENARU

Nr. 31  
Bumbesti - Jiu

Adoptata cu votul a 14 consilieri pentru,  
- impotriva, 1 abtineri, din 15 consilieri prezenti  
la sedinta ordinara din totalul de 15 consilieri in functie.

## STUDIU DE OPORTUNITATE

**cu privire la initierea procedurii de concesionare a terenului ce apartine domeniului public al Orasului Bumbesti – Jiu, in suprafata de 2360 mp, ocupat de Popasul turistic „Castru Roman „, situat pe str. Parangului, nr. 145, Orasul Bumbesti – Jiu, judetul Gorj**

In vederea concesionarii terenului in suprafata de 2360 mp situat in str. Parangului, nr. 145, in conformitate cu OG nr. 21 / 2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice , HG nr. 1067 / 2007 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr. 21 / 2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice, Legii 1 / 2005 privind organizarea și funcționarea cooperăției, art. 107, completata prin Decizia nr. 913 / 2009, Legii nr. 422 / 2001, republicata, privind protejarea monumentelor istorice

Potrivit art.309 din O.U.G. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, concendentul este obligat ca in termen de 30 de zile de la insusirea unei propuneri de concesionare, formulate de persoana interesata, sa procedeze la intocmirea studiului de oportunitate.

Avand in vedere solicitarea de concesiune adresata prin cererea nr. 2789 / 17.02.2021 de catre subscrisa SC ROVERS SRL prin administrator Dogaru Stefan, conform prevederilor art. 308 din O.U.G. 57 / 2019 privind Codul Administrativ s-a elaborat acest studiu de oportunitate.

### I. PREZENTAREA SOLICITANTULUI

Studiul de oportunitate s-a efectuat la propunerea de concesionare formulata de un investitor interesat, respectiv SC ROVERS SRL, in conformitate cu art. 6, alin. 2 din HG nr. 1067 / 2007 privind aprobarea Normelor metodologice pentru aplicarea Ordonanței Guvernului nr. 21 / 2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice.

SC ROVERS SRL este infiintata in conformitate cu Legea nr. 31 / 1990 privind societatile comerciale, republicata ;

- Codul Unic de Inregistrare al societatii – CUI 7875372;
- Nr. de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului Gorj - J18 / 887 / 30.10.1995 ,
- Sediul societatii : BUMBESTI JIU, STR.PARANGULUI, BLOC 25, SC.B, AP.15, JUD. GORJ ;
- Conducere: Administratia si Conducerea firmei este asigurata de administrator Dogaru Stefan ;
- Forma juridica – este persoana juridica romana societate comerciala cu raspundere limitata – SRL ;
- Obiectul de activitate de baza: BARURI SI ALTE ACTIVITATI DE SERVIRE A BAUTURILOR 5630 ;

Pentru sediul secundar, situat in orasul Bumbesti – Jiu, str. Parangului, nr. 145, judetul Gorj, respectiv Popasul turistic „Castru Roman „, in conformitate cu Certificatul constatator emis de ORC de pe langa Tribunalul Gorj activitatea declarata, este incadrata in clasa CAEN : 5590 – ALTE SERVICII DE CAZARE ; 5610 – RESTAURANTE.

Functioneaza ca persoana juridica romana, in conformitate cu legislatia privind societatile comerciale, cu reglementarile privind piata de capital si cu legislatia bancara, precum si cu prevederile Actului Constitutiv si a documentelor normative interne.

### II. DESCRIEREA BUNULUI CE URMEAZA A FI CONCESIONAT

Bunul ce urmeaza a fi concesionat este reprezentat de terenul ocupat de spatiul comercial si anexele acestuia – denumit POPASUL TURISTIC „CASTRU ROMAN”, constructiile existente fiind actualmente proprietatea societatii comerciale ROVERS SRL .



Suprafata de teren de 2.360 mp face parte din domeniul public al orasului Bumbesti-Jiu, teren ce are statutul de monument istoric de categorie A, Castrul roman de la Bumbesti-Jiu - punctul Gara, cod LMI 2004 GJ-I-s-A-09126, proprietate publica a orasului Bumbesti - Jiu, conform HCL nr. 53 / 13.10.1999, pozitia 228 din Anexa 4 la HG nr. 973 / 2002 privind atestarea domeniului public al judetului Gorj, precum si a municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Gorj - anexa la prezentul studiu.

Terenul specificat mai sus a fost dat din folosinta Comitetului Executiv al Consiliului Popular al Comuni Bumbesti - Jiu in folosinta Cooperativei de Consum Bumbesti-Jiu in vederea construirii unui camping cu unitate de alimentatie publica, cazare si parcare prin Decizia nr. 225 / 20.05.1969, atasata la prezentul studiu.

Terenul in suprafata de 2360 mp din masuratori / 2310 mp din acte, identificat prin Cartea funciara nr. 36261 Bumbesti - Jiu - anexa la prezenta, este inclus in suprafata de 84.029 mp, ce face parte din sit-ul arheologic, mentionat anterior, identificat prin Cartea funciara nr. 37722 UAT Bumbesti - Jiu - anexa la prezentul studiu.

Suprafata de teren afectata de constructiile comerciale existente este relevata in Planul de amplasament si delimitare al sit-ului arheologic per ansamblu - anexa la prezenta, precum si prin Planul de amplasament si delimitare individualizat pentru Popasul turistic « Castru Roman », actualmente SC Rovers SRL - anexa la prezentul studiu.

Spatiul comercial a fost realizat de Cooperativa de Consum Bumbesti-Jiu in baza Autorizatiei pentru executare de lucrari nr. 318 / 80 / 16.06.1969 - anexa la prezenta, iar de la data construirii si pina in prezent nu si-a schimbat destinatia careia i-a fost dedicata, respectiv unitate de alimentatie publica (activitate actualizata Cod CAEN : 5590 - alte servicii de cazare si 5610 - restaurante).

In conformitate cu prevederile Legii nr. 1 / 2005 privind organizarea si functionarea cooperatiei, art. 107, alin. (1) : " *Terenurile transmise in folosinta pe durata nedeterminata si fara plata in vederea realizarii de constructii pentru activitatea organizatiilor cooperatiei de consum si mestesugaresti, precum si a asociatiilor cooperatiste, existente pana la data intrarii in vigoare a prezentei legi, care nu sunt revendicate si pe care au fost realizate constructii conform legii, isi mentin acest regim juridic pe toata durata existentei constructiilor respective sau pana la trecerea lor, cu plata, in proprietatea societatii cooperative* ".

Avand in vedere faptul ca in baza Contractului de vanzare cumparare nr. 29 din 17.09.2001, atasat prezentului studiu, S.C. ROVERS SRL a cumparat de la Consumcoop Bumbesti-Jiu spatiul comercial

( cladirile ), este necesara reglementarea folosintei terenului aferent acestora de catre societatea comerciala in a carei proprietate se gasesc constructiile la acest moment.

Constructiile sint realizate din zidarie portanta din piatra de rau, nivel parter, imprejmuite cu gard zidit tot din piatra de rau, asa cum sint mentionate in extrasul de Carte funciara nr. 36261 Bumbesti - Jiu, anexa la studiu.

### **III. MOTIVE DE ORDIN FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA ACORDAREA CONCESIUNII**

Din punct de vedere economic si social, obiectivul - Popasul turistic „ Castru Roman „ va conduce la obtinerea unor beneficii din venituri, constand in:

- venituri din redeventa ;
- taxa pe teren aplicabila terenurilor concesionate conform Codului Fiscal, venituri similare impozitul pe teren;
- venituri din taxa pe publicitate
- venituri din impozitele pe salarii;
- crearea, respectiv mentinerea unor locuri de munca prin dezvoltarea activitatii societatii.

In acelasi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei si implicit a orasului, precum si atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale si ale turistilor/calatorilor aflati in tranzit, precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acestora.



Din punct de vedere financiar se preconizeaza atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea redeventei rezultata din procedura de concesionare, sume incasate prin eliberarea

Autorizatiei de Construire pentru intretinerea constructiilor existente, Autorizatiei de functionare, sume ce urmeaza a fi incasate pentru impozitul pe cladiri.

Acordarea concesiunii este motivata si de faptul ca terenul fiind ocupat de constructiile proprietate a societatii mentionate, aceasta trebuie sa plateasca redeventa stabilita de catre concedent pentru folosinta terenului.

Din punct de vedere al protectiei mediului inconjurator ii vor fi interzise: .

- evacuarea in atmosfera a substantelor daunatoare peste limitele stabilite prin reglementarile in vigoare ;
- aruncarea sau depozitarea deseurilor menajere in afara amplasamentelor amenjate;
- evacuarea de ape uzate, precum si descarcarea de reziduuri si orice alte materiale toxice in sit-ul arheologic;
- producerea de zgomote si vibratii cu intensitate peste limitele admise prin normele legale.

Lucrarile de intretinere a constructiilor de catre concesionar vor respecta conditiile de igiena ale mediului si se vor reface zonele afectate de lucrari. astfel incat sa nu fie periclitata sanatatea oamenilor.

Concesionarul se obliga sa asigure capacitatii de colectare a deseurilor menajere printr-un contract incheiat cu o firma de salubritate.

#### **IV. INVESTITII NECESARE PENTRU MODERNIZARE**

Avand in vedere regimul juridic al terenului, sunt permise constructii numai cu obtinerea prealabila a avizului Ministrului Culturii, amenajari pentru functiuni compatibile sau necesare bunei functionari a unitatii de alimentatie publica mai sus amintita.

Se va da o importanta deosebita arhitecturii zonei respective, astfel incat prin aspectul exterior acesta sa reprezinte zona turistica.

Proiectul pentru autorizatia de construire va avea in componenta planse intocmite de arhitect conform legislatiei in vigoare la data autorizarii.

Documentatia tehnica pe baza careia se va solicita eliberarea autorizatiei de construire va fi insotita de urmatoarele documente, avize si studii, intocmite de persoane (specialisti) autorizate in domeniu :

- certificat de urbanism ;
- contract de concesiune al terenului ;
- documente cadastrale, carte funciara, masuratori topografice ;
- DTAC va fi intocmit de un proiectant autorizat ;
- avize ce vor fi stabilite de structura de specialitate din cadrul aparatului propriu al Primarului orasului Bumbesti Jiu ;

Cheltuieli pentru intabularea constructiilor vor fi suportate de catre concesionar fara nicio despagubire baneara din partea concedentului

#### **V. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI**

Nivelul minim al redeventei va fi cel aprobat de catre Consiliul Local Bumbesti Jiu, stabilit in urma unei evaluari realizate de catre un evaluator autorizat ANEVAR.

#### **VI. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII AVUTA IN VEDERE**

Propunem alegerea variantei de concesionare prin negociere directa, plecind de la premiza ca agentul economic este cumparator de buna credinta iar constructiile sint solide, edificate din zidarie din piatra de rau si apreciem ca aceasta este modalitatea cea mai rezonabila prin care societatea isi poate



desfasurarea activitatii economice autorizata, cu respectarea obligatiei privind folosinta monumentului istoric, precum si posibilitatea de a intregii bugetul local prin redeventa ce o va plati proprietarului, respectiv orasului Bumbesti – Jiu.

Procedura de concesionare prin negociere directa in conformitate cu prevederile cap. III – negocierea directa din Normele metodologice pentru aplicarea Ordonantei Guvernului nr. 21 / 2006 privind regimul concesionarii monumentelor istorice, aprobate prin HG nr. 1067 / 2007 va fi coroborata cu prevederile Sectiunii a 3-a, concesionarea bunurilor proprietate publica, art. 302 - 331 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, coroborata cu si ale Legii nr. 1 / 2005, art. 107, completata prin Decizia nr. 913 / 2009.

## **VII. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII**

Conform OUG nr.57 / 2019 privind Codul administrativ, art.306 : „ Durata concesionarii :

(1) Contractul de concesionare de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui.

(2) Durata concesionarii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate „  
Se propune aprobarea concesionarii pe durata maxima de 49 ani.

## **VIII. INCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

La incheierea contractului de concesionare se va uza de legislatia specifica concesionarii monumentelor istorice ce se va completa cu prevederile legislatiei incidente concesionarii bunurilor din domeniul public.

Precizam ca, in conformitate cu art. 5 din Legea nr. 422 / 2001 privind protejarea monumentelor istorice, in contractul de concesionare se va mentiona regimul de monument istoric al imobilului si obligatia protejarii acestuia potrivit legii, in conformitate cu Obligatia privind folosinta monumentului istoric, emis de catre Directia Judeteana de Cultura Gorj in concordanta cu Anexa nr. 2 din Ordinul Ministrului Culturii si Cultelor nr. 2684 din 18 iunie 2003 privind aprobarea Metodologiei de intocmire a Obligatiei privind folosinta monumentului istoric si a continutului acesteia.

Neincheierea contractului de concesionare intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data primirii avizului favorabil de la Ministerul Culturii poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa.

Refuzul de a incheia contractul de concesionare poate atrage dupa sine plata daunelor-interese.

Continutul contractului de concesionare va fi redactat respectarea Anexei nr. 4 – contract –cadru de concesionare din Normele metodologice pentru aplicarea Ordonantei Guvernului nr. 21 / 2006 privind regimul concesionarii monumentelor istorice, aprobate prin HG nr. 1067 / 2007 si va fi prezentat SC ROVERS SRL.

Contractul de concesionare trebuie sa contina interdictia pentru concesionar de a subconcesiona, in tot sau in parte, unei alte persoane obiectul concesionarii.

Contractul de concesionare va cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar.

In contractul de concesionare trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesionarii, respectiv:

- a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesionare. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesionarii;
- b) bunurile proprii care la incetarea contractului de concesionare ramân in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesionarii.

Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesionare, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.



În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- e) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- e) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- e) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Serviciul Arhitect Sef  
Compartimentul urbanism si amenajarea teritoriului  
Ing. Bloanta Rodica

