

## PROIECT

## HOTĂRÂRE

**privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 40,86 mp, situat în strada Eugen Stamate, nr. 5, bl. L1, parter, proprietate privată a municipiului Pașcani, către S.C. Florifarm S.R.L., în vederea extinderii spațiului comercial, proprietatea acesteia**

Consiliul Local al Municipiului Pașcani, județul Iași;

Având în vedere adresa din partea S.C. Florifarm S.R.L., înregistrată în cadrul instituției noastre sub nr. 3478/1595/21.02.2012, prin care solicită Consiliului Local al municipiului Pașcani concesionarea terenului în suprafață de 40,86 mp, situat în strada Eugen Stamate, nr. 5, bl. L1, parter, proprietate privată a municipiului Pașcani în scopul dezvoltării afacerii în zonă prin extinderea spațiului comercial, proprietatea acestuia;

Având în vedere dispozițiile art.15, litera e) și art. 36 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile Ordinului nr. 839/2009, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile art. 36, alin. (1), alin.(2), litera c) și alin. (5), litera b), și art.123, alin. (1), din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Certificatul de urbanism nr.101/23.05.2018;

Având în vedere Contractul de vânzare cumpărare nr. 182/13.09.2001;

Având în vedere Încheierea privind intabularea dreptului de proprietate nr. 655 din data de 10.04.2002;

Având în vedere Expunerea de motive înregistrată sub nr. 9203 / 24 05.2018 întocmită de Primarul Municipiului Pașcani, Ing. Dumitru Pantazi, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre;

În baza Raportului comun înregistrat sub nr. 9204 / 24 05.2018, întocmit de Direcția Economică, Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale, Compartimentul Juridic și Contencios și Compartimentul Patrimoniu și Contracte din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani;

Având în vedere Rapoartele de avizare ale următoarelor comisii de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Pașcani :

- Comisa prognoze economico-sociale, buget, finanțe, industrie, agricultură, silvicultură, prestări servicii, comerț și IMM-uri, programe europene, atragere de fonduri structurale și relații externe, înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2018;

- *Comisia juridice, ordine publică, administrație publică, drepturile omului și libertăți cetățenești*, înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2018;

- *Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, ecologie, patrimoniu*, înregistrat sub nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2018;

Având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 45 alin. (1) coroborat cu art. 115 alin. (1) litera b) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

## H O T Ă R Ă Ș T E

**Art. 1.** Se aprobă concesionarea directă a terenului în suprafață de 40,86 mp, situat în strada Eugen Stamate, nr. 5, bl. L1, parter, proprietate privată a municipiului Pașcani, către S.C. Florifarm S.R.L., în vederea extinderii spațiului comercial, proprietatea acesteia, conform planului de amplasament prezentat în Anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre;

**Art.2.** Se aprobă studiul de oportunitate nr. 4/23.04.2018 înregistrat la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 9145/24.05.2018, întocmit de expert evaluator autorizat extern Dr. Ec. Olaru Olga, membru titular ANEVAR, nr. Leg. 18400, prezentat în Anexa nr.2, parte integrantă la prezenta hotărâre;

**Art. 3** Nivelul valoric al redevenței este de 264 lei/an, conform studiului de oportunitate; Redevența va fi indexată anual de către Serviciul Taxe și Impozite Locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică.

**Art.4.** (1) Durata concesiunii este de 25 ani, începând cu data obținerii contractului de concesiune;

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din perioada sa inițială.

**Art.5.** S.C. Florifarm S.R.L se obligă să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii contractului de concesiune asupra terenului;

**Art.6.** Incetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concendent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concendent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concendentului;

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 plată unei despăgubiri;

**Art.7.** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de către Primarul municipiului Pașcani, Direcția Economică, Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale, Compartimentul Juridic și Contencios și Compartimentul Patrimoniu și Contracte din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani.

**Art.8.** Serviciul Administrație Publică va comunica în copie prezenta hotărâre :

- Instituției Prefectului județului Iași;
- Primarului municipiului Pașcani;
- Direcției Economice;
- Serviciului Urbanism și Amenajări Teritoriale;
- Compartimentului Juridic și Contencios;
- Compartimentului Patrimoniu și Contracte;
- S.C. Florifarm S.R.L.

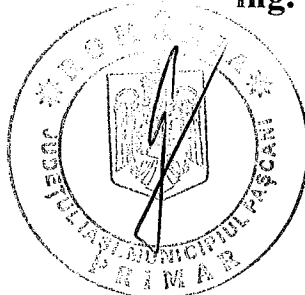
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER ,**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
Cons. jr. Irina Jitaru**

Nr. \_\_\_\_\_

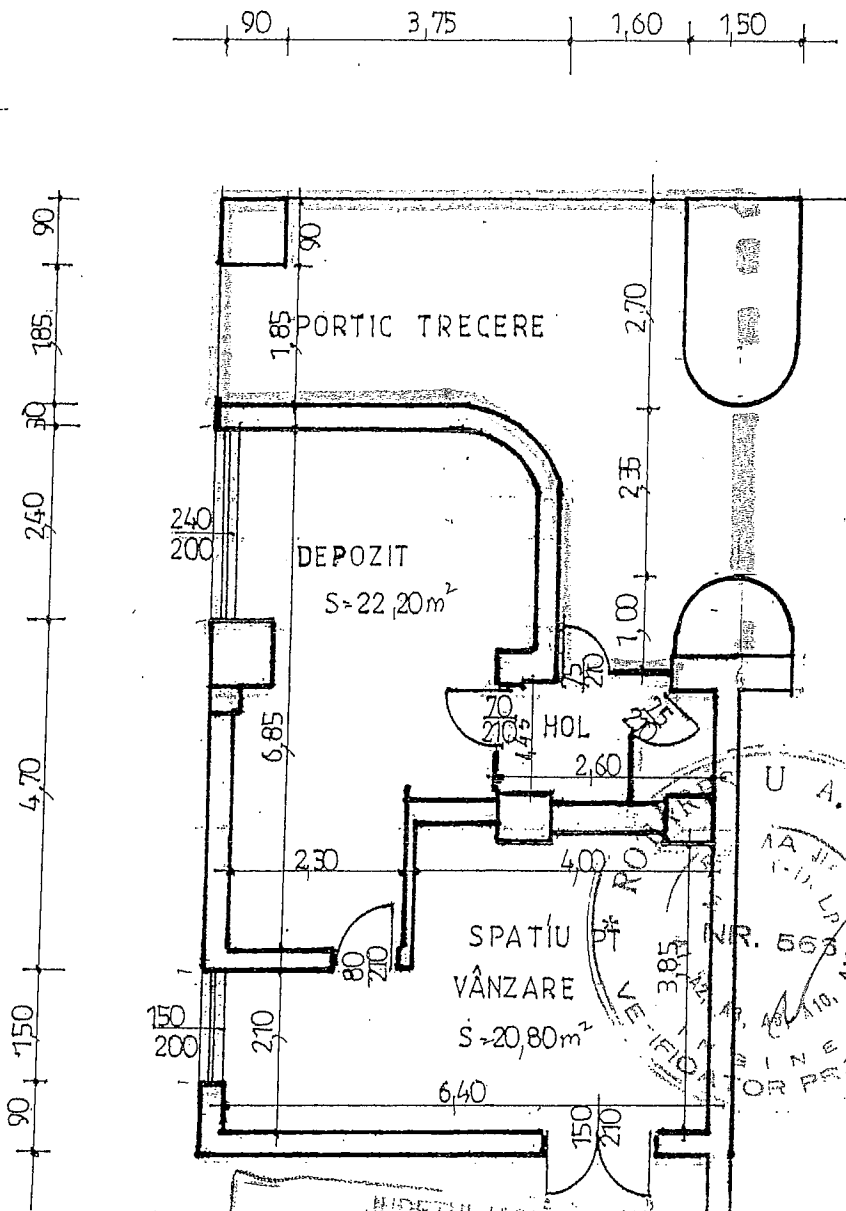
Din \_\_\_\_\_

**INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
ing. Dumitru Pantazi**



ANEXA NR. 1

la HCL nr



JUDETUL IASI  
 PRIMARIA COMUNA PASCANI  
 VIZA, 50 RE... 150 70  
 Anexa la autorizatia...  
 Nr. 04 din 22.01.2007  
 Arhitect sef

ORDINUL ARHITECTILOR  
 DIN ROMANIA  
 216  
 Dr. Alexandru  
 CURELARU  
 Conducator unitate cu drept de semnatura

SOCIETATEA COMERCIALA  
 CUI: 18875971  
 FAB  
 CASA NOUA  
 S.R.L.  
 17/1784/2006  
 PASCANI, IASI

Verificator				
SC Fab Casa Noua SRL J22/1784/2006 Str. Dragoș-Vodă, nr. 76, Pașcani, jud. Iași Tel: 0232765074; 0724473055			Beneficiar: Sc Florifarm SRL Mun Pascani, bloc L1, str. Eugen Stamate, nr. 7, jud. Iași	
			Scara :	Proiect Nr.
Sef Proiect	Ing Bodnar V	TZ	1/100	53
Proiectat	CArh Curelaru D	8		P.A.C.
Desenat	Ing Bodnar V.	TZ	10/06	A <sub>2</sub>
			Extindere spatiu existent	
			Plan spatiu existent	

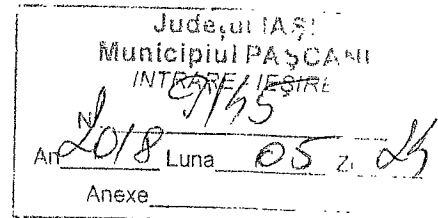
ANEXA NR. 2  
la HCL nr.

## EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

Site: www.evaluareimob.ro



## STUDIU DE OPORTUNITATE

### privind inițierea procedurii de concesionare

Concedent:	Consiliul Local al UAT Pâșcani
Subiectul concesiunii:	Imobil de tip teren intravilan, categoria curți construcții în suprafață de 40,86 mp, parte din terenul identificat cu nr.cad. 166, înscris în Cartea Funciara nr. 60208 Pâșcani, Județul Iași, situat pe Str. Eugen Stamate Nr.7, Bl.L1, Parter, Mun. Pâșcani, Jud. Iași
Scopul concesiunii:	Valorificarea imobilului prin concesionarea acestuia în vederea obținerii unor beneficii de ordin economic, financiar, social și de mediu
Solicitant / Concesionar:	SC FLORIFARM SRL, CUI: 7735468, cu sediul pe Str. Eugen Stamate Nr.7, Bl.L1, Parter, Mun. Pâșcani, Jud. Iași, prin administrator Dr. Florin RACILA Adresa de solicitare identificată cu nr.3478/21.02.2012
Nivelul minim anual al redevenței:	264 lei/an
Intocmit:	Dr. Ec. Olaru Olga, Membru titular ANEVAR, Nr. Leg.18400
Client:	UAT Municipiul Pâșcani
Nr. studiu de oportunitate:	4/23.04.2018
Nr. contract:	13060/04.09.2017



Mai 2018



## Cuprins:

1. PREZENTARE GENERALA A CONCEDENTULUI .....	3
2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT .....	3
3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII.....	3
4. INVESTITIILE PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SA LE REALIZEZE, OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI TERMENELE DE REALIZARE .....	4
5. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI.....	4
6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII .....	5
7. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII .....	5
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE.....	6
9. ANEXA .....	6

## **1. Prezentare generala a concedentului**

Denumire concedent: Conform legislatiei in vigoare are calitatea de concedent Consiliul Local al UAT Pascani - Primaria Municipiului Pascani, Cod fiscal: 4541360, reprezentata legal prin Ing. Dumitru Pantazi, avand functia de Primar. Adresa: Str. Stefan cel Mare, Nr. 16, Cod postal 705200, Mun. Pascani, Jud. Iasi, Romania.

## **2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat**

Imobilul propus pentru concesionare prezinta urmatoarele caracteristici juridice, tehnice si economice.

### *A. Caracteristici juridice:*

- Denumirea și categoria din care face parte: Imobil de tip Teren in suprafata de 40,86 mp aparține domeniului privat al Municipiului Pascani, Judetul Iasi, asa cum rezulta din HG nr.130/20.12.2011.
- Persoana juridică care îl administrează: Consiliul Local, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică sau privată a unitatii administrativ-teritoriale.
- Titlul juridic în baza căruia este deținut: Dreptul de proprietate asupra imobilului apartine Mun. Pascani, fiind inregistrat in inventarul domeniului privat al UAT Pascani si este inscris in Cartea Funciara nr. 60208 Pascani, Judetul Iasi, fiind parte din terenul identificat cu nr.cad. 166.
- Situația juridică actuală: Terenul ce constituie obiectul procedurii de concesiune nu este revendicat si nu face obiectul unor litigii.
- Sarcini de care este grevat: Terenul este liber de sarcini.

### *B. Caracteristici tehnice:*

- Caracteristici fizice: Terenul propus spre a fi concesionat nu este liber de constructii, este construit avand o suprafata de 40,86 mp, forma atipica, topografie plana, deschidere la strada, aflat in prelungirea blocului, delimitat de stalpii de sustinere aflati la parterul blocului, fiind folosit pentru accesul pe proprietatea detinuta de catre SC FLORIFARM SRL. Pe acest teren nu poate fi edificata o alta constructie distincta, fiind posibila si permisa legal decat amenajarea acestuia prin extinderea spatiului comercial vecin aflat la parter.
- Localizare: Conform Plan spatiu existent, intocmit de catre CARh Curelaru D, terenul este situat pe Str. Eugen Stamate Nr.7, Bl.L1, Parter, Mun. Pascani, Jud. Iasi.
- Date urbanistice: Terenul face parte din intravilanul localitatii avand categoria curti-constructii. Nu este situat in zona inundabila. Conform PUG al Mun. Pascani, elaborat de catre SC Habitat Proiect SA, imobilul este situat in zona de locuinte.

### *C. Caracteristici economice:*

- Fiind amplasat la parter de bloc, terenul ce constituie obiectul concesiunii se preteaza pentru dezvoltare spatii comerciale de tipul celor de la parter de bloc. Toate utilitatile pe proprietate. Imobilul este pozitionat in plan secundar fata de strada principala, avand in vecinatate Parchetul de pe langa Judecatoria Pascani.
- Regim fiscal: se aplica Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, ultima actualizare: Legea nr. 111/2018 din 16 mai 2018.

## **3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii**

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal valorificarea imobilului la potențialul maxim atât din punctul de vedere al concedentului, Consiliul Local, cât și al concesionarului, SC FLORIFARM SRL, CUI: 7735468, cu sediul pe Str. Eugen Stamate Nr.7, Bl.L1, Parter, Mun. Pascani, Jud. Iasi, prin administrator Dr. Florin RACILA.

Din punctul de vedere al autorității publice locale pot fi identificate patru componente care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, financiar, social și de mediu.

*A. Motive de ordin economic:* Valorificarea amplasamentului prin realizarea unui obiectiv economic prin extinderea spațiului comercial vecin, existent la parterul blocului. În cadrul viitorului obiectiv se vor desfășura activități economice (activități veterinare). Obiectivul ce urmează a se amenaja va contribui la dezvoltarea economică a comunității locale a Municipiului Pâncăși prin beneficii economice în favoarea furnizorilor de utilități prin extinderea rețelelor și mărirea numărului de consumatori, firmelor de comerț și servicii. Concesionarul va acoperi în întregime costurile aferente terenului concesionat.

*B. Motive de ordin financiar:* Orice obiectiv economic care se construiește pe raza localității are ca finalitate obținerea de venituri financiare la bugetul local prin colectarea redevenței și a impozitelor și taxelor aferente.

*C. Motive de ordin social:* Crearea de noi locuri de muncă pentru populația din zonă.

*D. Motive de ordin de mediu:* Concesionarea transferă întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat în sarcina concesionarului, inclusiv cele de mediu. Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

#### **4. Investițiile pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termenele de realizare**

Conform adresei de solicitare identificată cu nr.3478/21.02.2012, pe terenul concesionat, concesionarul are obligația de a realiza amenajarea spațiului aflat în prelungirea spațiului comercial proprietate a acestuia. Spațiul astfel amenajat se va încadra armonios cu zona vecină de parter. În cadrul obiectivului ce urmează a se amenaja se vor desfășura activități economice, spațiul urmând să cuprindă toate dotările necesare pentru a se încadra în normele funcționale moderne. Realizarea acceselor necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente, funcționarea ulterioară a spațiului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibilă la poluarea aerului, apă și solul. Investițiile necesare vizează amenajarea efectivă a spațiului, cât și racordarea la utilitățile necesare, cuantumul investiției totale fiind conform planului de afaceri al solicitantului. Termenele pentru realizarea investiției precizate vor fi conform autorizației emise prin respectarea prevederilor legale.

#### **5. Nivelul minim al redevenței**

Nivelul minim al redevenței a fost estimat în baza Art.17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, care are următorul conținut: "*Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a 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*". Astfel, aplicând regula de trei simplă,  $100\% : 25 \text{ ani} = 4\%$  pe an, rezultă o rată de capitalizare de 4% pe an care se aplică prețului de vânzare în condiții de piață al terenului. Rata de capitalizare de 4% se aplică valorii de piață rezultate în urma aplicării abordării prin piață, astfel limita minimă a prețului concesiunii anuale, adică a nivelului minim al redevenței este de 264 lei/an.

Studiul de oportunitate a fost elaborat în ipoteza că imobilul subiect este liber de orice fel de sarcini. Nivelul minim al redevenței a fost stabilit în baza valorii de piață estimate în ipoteza specială că fiind teren cu deschidere la stradă, pretabil pentru dezvoltare de spații comerciale la parter de bloc, în zona centrală care are în vecinătate clădiri administrative, birouri, spații comerciale la parter. Solicitarea



pentru concesiune a fost adresata in vederea extinderii spatiului comercial vecin, motiv pentru care nivelul minim al redeventei determinat astfel este conform cu utilitatea pentru care a fost adresata solicitarea de concesiune.

Analiza de piata efectuata in vederea estimarii valorii de piata indica un interval intre 30-40 euro/mp pentru imobile situate in zona centrala, comparabile cu subiectul. Trebuie mentionat faptul ca la data curenta oferta pentru imobile similare cu subiectul este redusa. In urma aplicarii abordarii prin piata a rezultat o valoare unitara de 35 euro/mp, respectiv o valoare de piata a imobilului de 1430 euro echivalent a 6626 lei, curs de schimb BNR la data evaluarii: 16.05.2018, 1 euro = 4,6338 lei. Rata de capitalizare de 4% se aplica valorii de piata rezultate in urma aplicarii abordarii prin piata:  $4\% \times 1430 \text{ euro} = 57 \text{ euro/an}$  echivalent a 264 lei/an. Aplicand acest rationament si relatii de calcul rezulta ca limita minima a prețului concesiunii anuale, adica a nivelului minim al redeventei este de 264 lei/an.

Concedentul va emite factura către concesionar, acesta din urmă având obligația de a achita redevența aferentă terenului concesionat conform condițiilor contractuale. Plata redeventei se va face anual. Concesionarul are obligatia de a achita redeventa conform condițiilor contractuale.

## **6. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii**

Concesiunea reprezintă contractul prin care una din părți, numită concedent, transmite pe o perioadă determinată celeilalte părți, numită concesionar, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe anuale.

Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Art. 14. prevede ca "*Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:*

*a) licitația - procedura la care orice persoană fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă;*

*b) negocierea directă - procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune".*

Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art.15, lit.e) prevede ca "*Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite 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; ...*".

In cadrul procedurii de concesiune a imobilului ce constituie subiectul prezentului studiu de oportunitate se aplica prevederile legale identificate anterior, respectiv atribuirea contractului de concesiune se va face conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art.15, lit.e), prin incredintare directa catre solicitant/concesionar.

Justificarea alegerii procedurii este data de faptul ca la sediul concedentului a fost inregistrata o singura solicitare din partea unui singur participant privind intentia de a concesiona imobilul identificat in cadrul acestui studiu de oportunitate. Conform Adresa de solicitare identificata cu nr.3478/21.02.2012, solicitant/potential concesionar este SC FLORIFARM SRL, CUI: 7735468, cu sediul pe Str. Eugen Stamate Nr.7, Bl.L1, Parter, Mun. Pascani, Jud. Iasi, prin administrator Dr. Florin RACILA.

## **7. Durata estimată a concesiunii**

Potrivit Ordonanței de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Art. 7. (1) "*Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui*".

Nivelul minim al redevenței a fost estimat în baza Art.17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții care permite calcularea acesteia pe o perioadă de 25 ani: "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a 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". Prin urmare, durata estimată a concesiunii este de 25 ani.

Redeventa va fi indexată anual de către Serviciul de Taxe și Impozite Locale al Mun. Pânceni cu rata inflației comunicată de către INSSE.

## 8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Procedura de concesiune cuprinde mai multe etape: aprobarea Studiului de oportunitate și a documentației de atribuire de către Consiliul Local; încheierea contractului de concesiune conform termenului legal, Art. 42. "Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 41 alin. (1)". Termenele previzibile pentru realizarea procedurii este conform acestor etape.

## 9. Anexa

Solicitarea pentru concesiune teren împreună cu actele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, documentația cadastrală aferentă și fotografiile de inspecție (format CD) sunt atasate studiului de oportunitate și se regăsesc în secțiunea Anexa.

Documentele în baza cărora s-a efectuat elaborarea studiului de oportunitate sunt:

Nr. crt.	Denumire	Data	Referința	Emitent
1	Certificat de Urbanism	23.05.2018	Ref: 101/23.05.2018	Primăria Municipiului Pânceni
2	Adresa solicitare concesiune	21.02.2012	Ref: 3478/21.02.2012	SC FLORIFARM SRL
3	Plan spațiu existent	22.01.2007	Ref: 04/22.01.2007	CARH CURELARU D
4	Extras de Carte Funciara pentru Informare	18.10.2017	Ref: 18611/18.10.2017	OCPI IASI BCPI PASCANI
5	Incheiere	18.10.2017	Ref: 18611/18.10.2017	OCPI IASI BCPI PASCANI

Olga  
Olaru

Digitally signed by Olga Olaru  
DN: c=RO, l=Bucuresti,  
o=EVALUARE SI EXPERTIZA  
JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII  
SRL-D, ou=Evaluare,  
title=Administrator, cn=Olga  
Olaru, 2.5.4.20=0725482395,  
serialNumber=002,  
givenName=Olga, sn=Olaru,  
2.5.4.97=35773300  
Date: 2018.05.24 18:48:24  
+03'00'



## EXPUNERE DE MOTIVE

**privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 40,86 mp, situat în strada Eugen Stamate, nr. 5, bl. L1, parter, proprietate privată a municipiului Pașcani, către S.C. Florifarm S.R.L., în vederea extinderii spațiului comercial, proprietatea acesteia**

Având în vedere adresa S.C. Florifarm S.R.L, înregistrată în cadrul instituției noastre sub nr. 3478/1595/21.02.2012, prin care solicită Consiliului Local al municipiului Pașcani concesionarea terenului în suprafață de 40,86 mp, situat în strada Eugen Stamate, nr. 5, bl. L1, parter, proprietate privată a municipiului Pașcani în scopul dezvoltării afacerii în zonă prin extinderea spațiului comercial, proprietatea acestuia;

Având în vedere dispozițiile art.15, litera e) și art. 36 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile Ordinului nr. 839/2009, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu dispozițiile art. 36, alin. (1), alin.(2), litera c) și alin. (5), litera b), și art.123, alin. (1), din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;

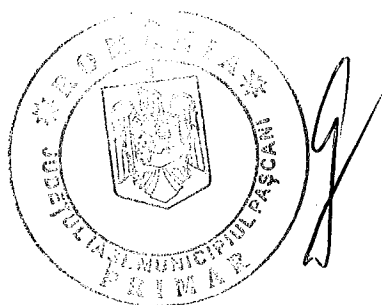
Având în vedere Certificatul de urbanism nr.101/23.05.2018;

Având în vedere Contractul de vânzare cumpărare nr. 182/13.09.2001;

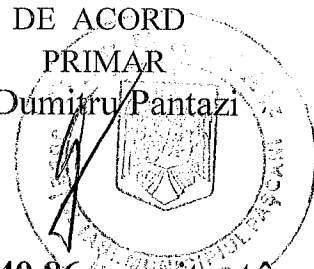
Având în vedere Încheierea privind intabularea dreptului de proprietate nr. 655 din data de 10.04.2002;

În vederea atragerii de fonduri către bugetul local;

Primarul municipiului Pașcani, propune spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 23,31 mp, situat în strada Eugen Stamate, nr. 5, bl. L1, parter, proprietate privată a municipiului Pașcani, către S.C. Florifarm S.R.L., în vederea extinderii spațiului comercial, proprietatea acesteia, în forma prezentată.



**PRIMAR,**  
**Ing. Dumitru Pantazi**



## R A P O R T

**privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 40,86 mp, situat în strada Eugen Stamate, nr. 5, bl. L1, parter, proprietate privată a municipiului Pașcani, către S.C. Florifarm S.R.L., în vederea extinderii spațiului comercial, proprietatea acestuia**

Având în vedere adresa din partea S.C. Florifarm S.R.L., înregistrată în cadrul instituției noastre sub nr. 3478/1595/21.02.2012, prin care solicită Consiliului Local al municipiului Pașcani concesionarea terenului în suprafață de 40,86 mp, situat în strada Eugen Stamate, nr. 5, bl. L1, parter, proprietate privată a municipiului Pașcani în scopul dezvoltării afacerii în zonă prin extinderea spațiului comercial, proprietatea acestuia, conform planului de amplasament prezentat în Anexa nr. 1 parte integrantă la prezentul raport;

Având în vedere Expunerea de motive înregistrată sub nr. 9203 / 124 .05.2018 întocmită de Primarul Municipiului Pașcani, Ing. Dumitru Pantazi, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre;

Având în vedere studiul de oportunitate nr. 4/23.04.2018 înregistrat la Primăria municipiului Pașcani sub nr. 9145/24.05.2018, întocmit de expert evaluator autorizat extern, prezentat în Anexa nr.2, parte integrantă la prezentul raport, prin care se stabilește nivelul valoric al redevenței la 264 lei/an;

Având în vedere Contractul de vânzare cumpărare nr. 182/13.09.2001;

Având în vedere Certificat de Urbanism nr.101/23.05.2018, prezentat în Anexa nr.5, parte integrantă la prezentul raport;

Având în vedere Încheierea privind intabularea dreptului de proprietate nr. 655 din data de 10.04.2002;

Având în vedere Tabelul nominal cu locatarii blocului L1 care sunt de acord cu modificările pe care S.C. Florifarm S.R.L. urmează să le facă la sediul societății din mun Pașcani, str. Eugen Stamate, bl. L1, parter , spațiul închis urmând să aparțină firmei Florifarm S.R.L., iar datele din tabel sunt cele reale și corespund persoanelor din tabelul autentificat sub nr. 752/09.05.2018;

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu art. 15, litera e) și art. 36 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care precizează că, cităm:

" ART. 15

*Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite 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;

**ART. 36**

(1) Persoanele fizice și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesiune a terenului.

(2) În caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (1) concesiunea își pierde valabilitatea.”

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. . 839/2009, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;

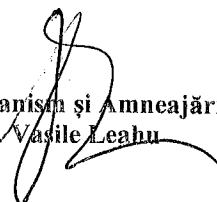
În conformitate cu prevederile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit.c) și alin. (5), litera b), și art.123, aliniat (1), din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În consecință, în vederea de atragere de fonduri către bugetul local al municipiului Pașcani, Direcția Economică, Serviciul Urbanism și Amenajări Teritoriale, Compartimentul Juridic și Contencios și Compartimentul Patrimoniu și Contracte din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Pașcani, propun spre analiză și dezbateră proiectul de hotărâre privind concesiunea directă a terenului în suprafață de 40,86 mp, situat în strada Eugen Stamate, nr. 5, bl. L1, parter, proprietate privată a municipiului Pașcani, către S.C. Florifarm S.R.L., în vederea extinderii spațiului comercial, proprietatea acesteia, în forma prezentată.

Direcția economică,  
Ec. Angelica Labonțu



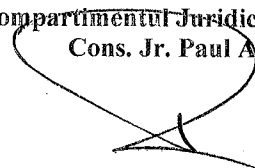
Serviciul Urbanism și Amenajări teritoriale,  
Cons. Vasile Leahu



Compartiment Patrimoniu și Contracte,  
Cons. jr. Bogdan Lungu



Compartimentul Juridic și Contencios,  
Cons. Jr. Paul Apostol

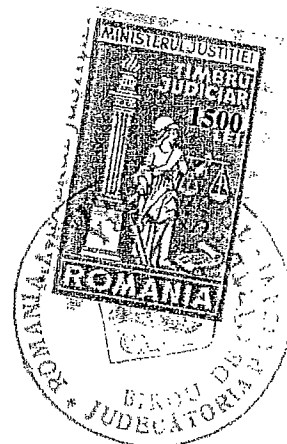


ROMÂNIA

Judecătoria ..... Pascani.....

Biroul de carte funciară

Dosar nr. 655 ..... / ..... 10.04.2002



ÎNCHEIERE NR. 655.....

JUDECĂTOR ..... Chișca Iulian.....

Asupra cererii introduse de ..... SC FLORIFARM SRL.....  
prin notarul public (mandatar) ..... Racila Florina administratör.....  
înscriserea dreptului..... de proprietate..... în Cartea funciară, în  
baza\*)..... contract de vînz.cump. nr.182/13.09.2001, contract de concesiune  
nr.3270/22.03.2002, schita plan..... văzând referatul conducătorului de carte funciară, în  
sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 50 din  
legea nr. 7/1996 și achitată taxa de timbru de ..... 1.485.000..... lei cu chitanța seria .....  
nr...../.....,

DISPUNE:

Admite cererea cu privire la imobilul ..... spatiu comercial în supraf.utila de  
47,15 mp - situat pe teren concesionat  
înscris în Cartea funciară nr. .... 2111 ..... a localității Pascani str.Eugen Stamate  
cu nr. cadastral ...166/1,14, proprietatea lui ..... Bl.L-1, parter SC FLORIFARM SRL  
de sub ..... L-1....., să se intabuleze\*\*) dreptul de proprietate cu  
titlul de drept ..... cumparare.....  
Prezenta se va comunica ..... partii.....  
Dată în camera de consiliu, la data de ..... 10.04.2002.....

Judecător,  
Chișca Iulian

Conducător de carte funciară,  
Pintilie Didona

\*) După caz, contractul autentificat sub nr..... din....., certificatul de moștenitor nr..... din....., hotărârea judecătorească nr..... din....., titlul de proprietate ..... contractul de construire, concesiune, proces-verbal de receptie.

\*\*) Înscriserea provizorie, notare, radiere.

# DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

privind obținerea numărului cadastral  
provizoriu necesar la înscrierea cu caracter  
nedefinitiv în Cartea Funciară

*Executant:* ing. ANDREI CONSTANTIN-OCTAVIAN

*Beneficiar:* SC FLORIFARM SRL

*Adresa imobil:* Str. Eugen Stamate nr.7, bl.L1, parter, mun.Paşcani, jud. Iaşi

# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE (intravilan; bloc)

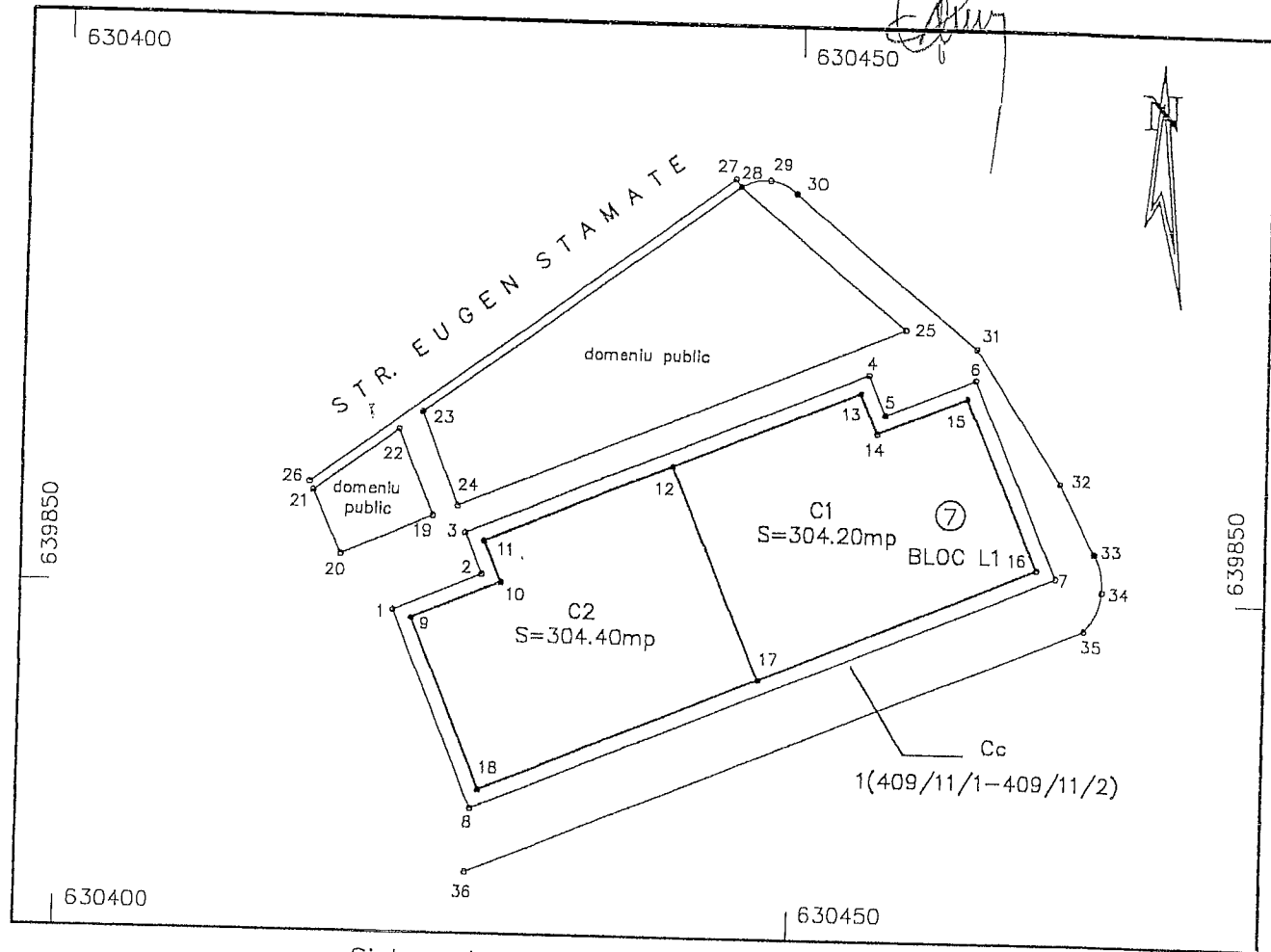
SCARA 1 : 500

Județul: IAȘI  
Teritoriul adm. PAȘCANI  
Cod SIRUTA 95408  
Adresa imobilului:  
Str. Eugen Stamate nr.7, bl.L1, parter,  
mun. Pașcani, jud. Iași  
Sector cadastral: 16  
Parcela: 1(409/11/1-409/11/2)  
Nr. cadastral al bunului imobil: 166

Numele și prenumele proprietarului  
SC „FLORIFARM” SRL

Adresa proprietarului:  
Str. Moldovei nr.1, bl.VI-3, sc.V3, et.2, ap 5,  
mun. Pașcani, jud. Iași

02.04.2002



Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

OFICIUL DE CADASTRU GEODEZIE CARTOGRAFIE IAȘI

RECEȚIONAT:

Executant autorizat: ing. Andrei Constantin-Octavian  
Data: 27.03.2002



# RELEVEU SPAȚIU COMERCIAL

## SCARA 1 : 100

Județul: IASI

Teritoriul adm. PAȘCANI

Cod SIRUTA 95408

Adresa imobilului:

Str. Eugen Stamate nr.7, bl.L1, parter,

mun. Pașcani, jud. Iași

Sector cadastral: 16

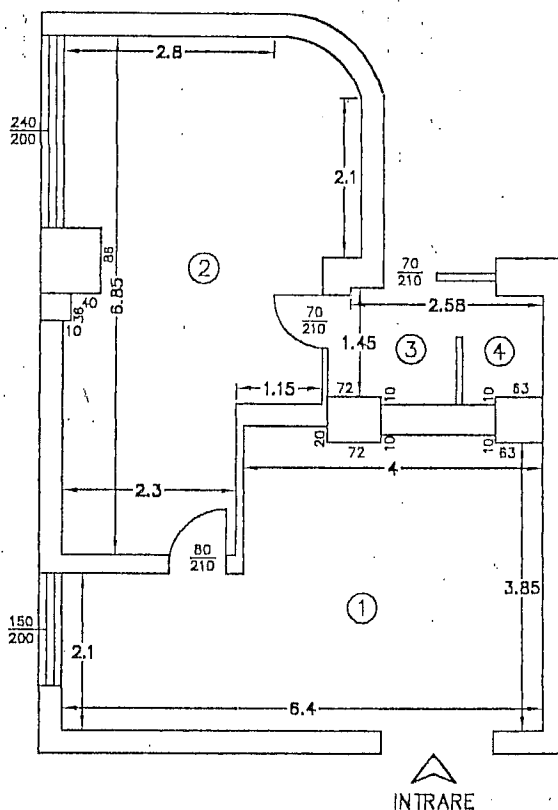
Parcela: 1(409/11/1-409/11/2)

Nr. cadastral al bunului imobil: 166

Numele și prenumele proprietarului  
SC „FLORIFARM” SRL

Adresa proprietarului:

Str. Moldovei nr.1, bl.V1-3, sc.V3, et.2, ap.5,  
mun. Pașcani, jud. Iași



### RECAPITULAȚIE

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Sală expunere	20,82
2	Depozit	22,15
3	Hol	2,61
4	Grup sanitar	1,57
Total suprafață utilă		47,15

Executant autorizat: ing. Andrei Constantin-Octavian

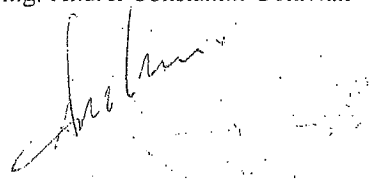
Data: 27.03.2002

Desfășurătorul apartamentelor  
la blocul L1 din str. Eugen Stamate nr.7, mun. Pașcani, jud. Iași

	scara A	scara B
parter	166/1/0/SC Avastat SRL	166/2/0/Fitofarmacie
	<b>166/1/0/SC Florifarm SRL</b>	166/2/0/SC Argos Trust SRL
	166/1/0/Birou Executor Judecătoresc Florin Popovici	166/2/0/SC GroupXL Company SRL
Etaj 1	166/1/1/1	166/2/1/13
	166/1/1/2	166/2/1/14
	166/1/1/3	166/2/1/15
Etaj 2	166/1/2/4	166/2/2/16
	166/1/2/5	166/2/2/17
	166/1/2/6	166/2/2/18
Etaj 3	166/1/3/7	166/2/3/19
	166/1/3/8	166/2/3/20
	166/1/3/9	166/2/3/21
Etaj 4	166/1/4/10	166/2/4/22
	166/1/4/11	166/2/4/23
	166/1/4/12	166/2/4/24

Executant autorizat: ing. Andrei Constantin-Octavian

Data: 27.03.2002



## Memoriul tehnic

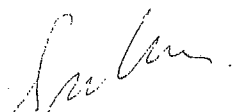
- Denumirea lucrării:** Documentație cadastrală pentru obținerea numărului cadastral provizoriu, necesar la înscrierea cu caracter nedefinitiv în Cartea Funciară
- Beneficiarul lucrării:** SC FLORIFARM SRL, str. Moldovei nr.1, bl.V1-3, sc.V3, et.2, ap.5, mun Pașcani, jud. Iași.
- Executantul lucrării:** ing. Andrei Constantin-Octavian autorizație seria IS nr.000040.
- Obiectul lucrării:** Imobilul colectiv în care se află apartamentul ce face obiectul acestei lucrări este blocul de locuințe cu indicativul L1, care are următoarele caracteristici generale:

Nr. bloc	Nr. nivele	Nr. scări	Nr. apartamente	Modul de numerotare al apartamentelor: pe scări/pe întreg blocul
L1	P+4E	2	24	Pe întreg blocul de la 1 la 24

- Scopul lucrării:** Documentația a fost executată în vederea întabulării la judecătoria a spațiului comercial care face obiectul acestei lucrări.
- Amplasamentul bunului imobil:** Blocul se află situat în intravilanul municipiului Pașcani, pe str. Eugen Stamate nr.7, vizazi de Piața centrală.
- Situația juridică a imobilului:** Imobilul în cauză a fost obținut de proprietar pe baza contractului de vânzare-cumpărare nr.182 din 13.09.2001, contract de concesiune nr.3270 din 22.03.2002.
- Operațiuni topo-cadastrale efectuate:**
  - măsurătorile de unghiuri și distanțe au fost realizate cu ajutorul stației totale Leica TC307;
  - folosirea sistemului de proiecție stereografic-1970;
  - încadrarea în sistemul de proiecție s-a realizat prin metoda retrointersecției din două puncte vechi de coordonate cunoscute preluate de la o lucrare anterioară;
  - punctele de pe conturul imobilului s-au determinat prin metoda drumuirii planimetrice desfășurate combinată cu radieri;
  - executarea releveului cu ajutorul ruletei de 10,00 m;
  - raportarea automată a coordonatelor punctelor de pe conturul imobilului cu ajutorul calculatorului electronic și a unui program specializat;
  - calculul suprafeței s-a executat automat prin metoda analitică (din coordonatele punctelor de pe conturul imobilului).

Executant autorizat: ing. Andrei Constantin-Octavian

Data: 27.03.2002



Județul IAȘI  
 TERITORIUL ADMINISTRATIV Pașcani  
 Cod SIRUȚA\_95408  
 Cod intravilan/extravilan

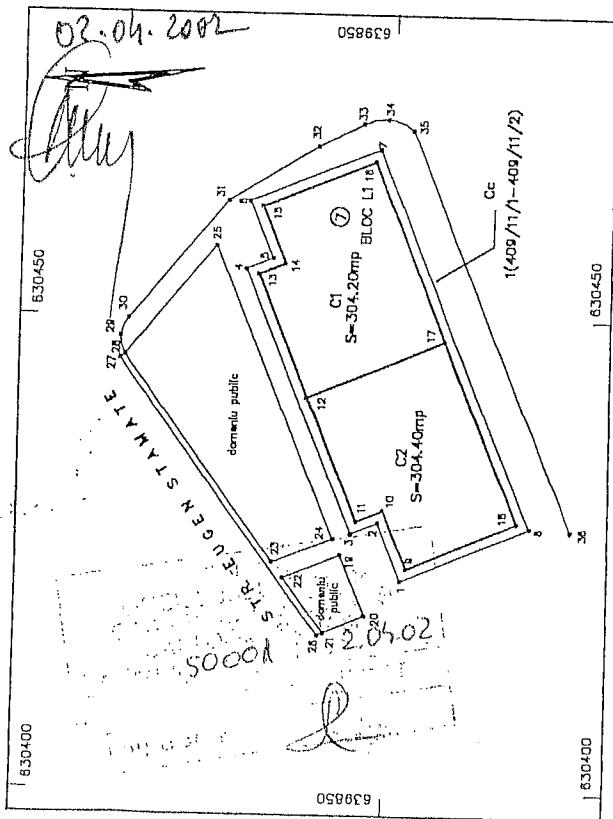
## FIȘA CORPULUI DE PROPRIETATE

Str. Eugen Stamate nr.7, bl.L.I, parter, mun Pașcani

Secțiune plan/nomenclatură: L-35-30-A-d-2-1-2  
 Nr. sector cadastral:16

Nr. cadastral al bunului imobil: 166  
 Nr. carte funciară

Schița bunului imobil



### A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. ** parcelă	Categoria de folosință	Cod grupă destinație	Suprafața din măsurători (mp)	Clasă de calitate	Zona în cadrul localității	Mențiuni
1(409/11/1- 409/11/2)	CC	TDI	726,35	5	6	7
Total			726,35			Bloc L I

### B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII

Nr.corp clădire/ construcție	Denumire	Suprafață utilă (mp)	Cod grupă destinație	Mențiuni
166/110/SC Florifarm SRL	2 Spatiu comercial	3 47,15	4 CCOM	5
Total		47,15		

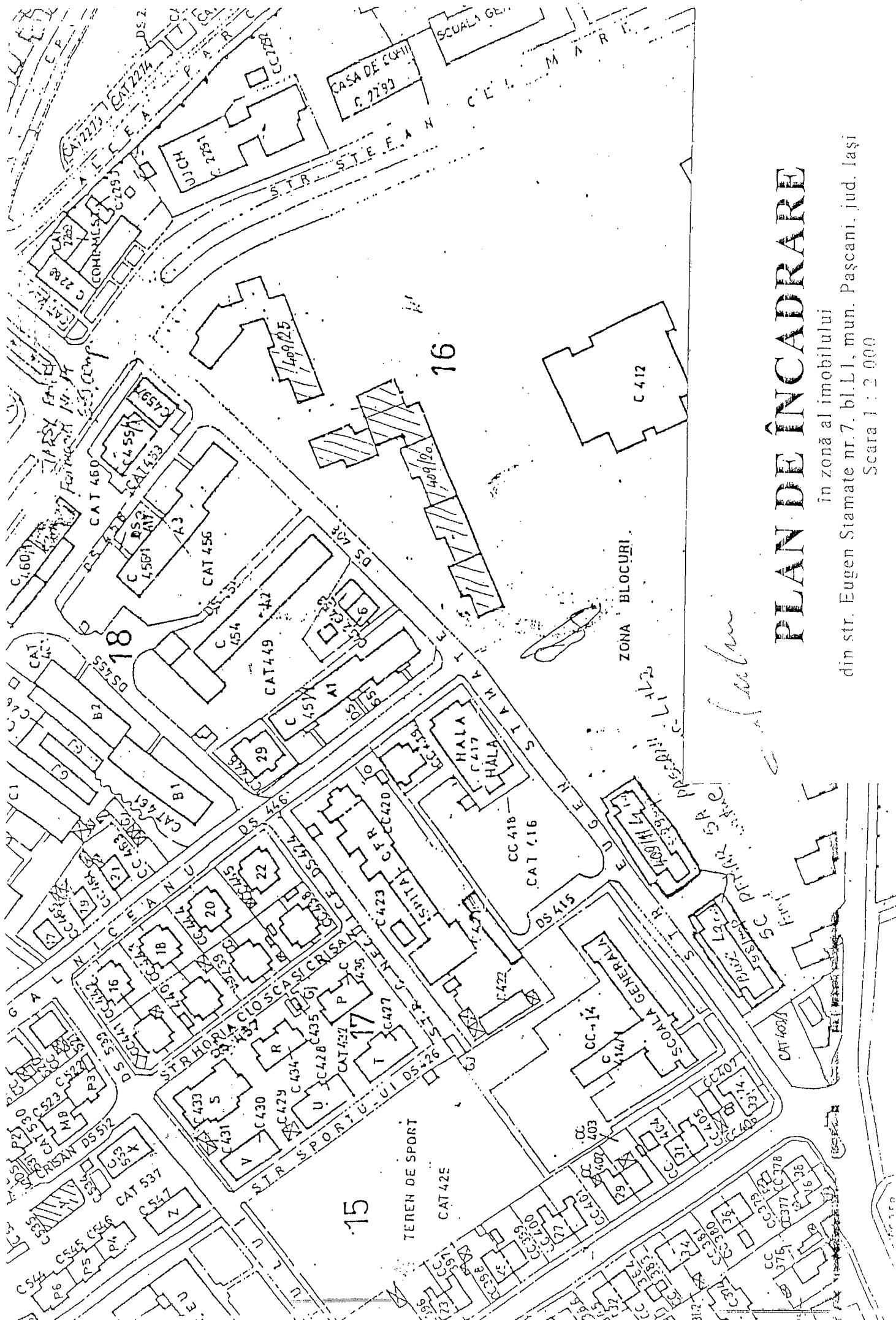
### C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr ctr	Nume / denumire proprietar	Domiciliul/ sediul proprietar	Cod numeric personal/ cod Sirus	Tipul actului de proprietate, nr. și data înregistrării/eliberării	Cod grupă proprietate	Suprafața din act (ha sau mp)		Modul de deținere Teren/construcție		Mențiuni
						Teren 7	Construcție 8	Exclusivă 9	Indiviziune 10	
1	SC FLORIFARM SRL	Str. Eugen Stamate nr.7, bl.L.I, parter, mun Pașcani, jud. Iași	4 223067372	5 Contract de vânzare-cumpărare nr.182 din 13.09.2001 Contract de concesiune nr.3270 din 22.03.2002	6 PJ	11,41	57,07	9 exclusivă	10 11 teren în concesiune pe o perioadă de 25 ani	

Intocmit. ing. Andrei Constantin-Octavian

Data: 27.03.2002

Verificat O.J.C.G.C. IAȘI



# PLAN DE ÎNCADRARE

în zonă al imobilului  
 din str. Eugen Stamate nr. 7, bl. L1, mun. Pașcani, jud. Iași  
 Scara 1 : 2 000

*factura*

## CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Nr. 182 / 13. Septembrie 2001

Între subsemnații:

1. **CONSUM COOP Pașcani**, cu sediul în Pașcani, str. Moldovei nr. 3, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J-22-10/1991, cod fiscal R 1959237, reprezentată prin domnul **GĂINĂ GHEORGHE** – președinte și domnul **CREȚU PETREA** – contabil șef, în calitate de vânzător.
2. **S.C.” FLORIFARM “ S.R.L.**, cu sediul în Pașcani, str. Moldovei, bl. V3, ap. 5, jud. Iași, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J-22-807/1995, cod fiscal R 7735468, reprezentată prin domnul **RĂCILĂ FLORIN** – administrator, în calitate de cumpărător.
3. **CONSUM COOP Pașcani**, vinde și **S.C.” FLORIFARM “ S.R.L.**, cumpără activul: spațiul comercial situat la parterul blocului L1, în Pașcani, str. Eugen Stamate, în suprafață de 57,07 m. p., spațiu deținut în prezent de această societate comercială cu contract de închiriere.

Obiectul vânzării este detaliat în Raportul de expertiză tehnică anexă la contract.

4. Predarea – primirea obiectului vânzării este consemnat în inventarul – anexă la contract.

5. Pentru activul sus – menționat, vânzătorul solicită și cumpărătorul acceptă suma de 100.000.000 (una sută milioane) lei, plus 19.000.000 (nouăsprezece milioane) lei, TVA, aferent, deci în total suma de 119.000.000 (una sută nouăsprezece milioane) lei.

6. Plata prețului se va face astfel: La încheierea prezentului contract, cumpărătorul achită vânzătorului suma de 50.000.000 (cincizeci milioane) lei, reprezentând un avans din preț, conform chitanței nr. ~~668~~ <sup>578</sup> din ~~17.09.2001~~ <sup>14.09.2001</sup>, urmând ca restul datorat să fie achitat în două rate astfel:

- La data de 15 ianuarie 2002, suma de 25.000.000 (douăzeci și cinci milioane) lei;
- La data de 15 februarie 2002, suma de 44.000.000 (patruzeci și patru milioane) lei;

Se menționează că vânzătorul nu mai poate emite pretenții pecuniare rezultate din creșterea indicelui de inflație și ratei de schimb valutar pentru restul sumei de 69.000.000 (șaizeci și nouă milioane) lei, care va fi achitată în anul 2002.

### 7. Clauze speciale:

Cumpărătorul va intra în stăpânirea de drept și de fapt, începând cu data de 01.01.2002, dată la care expiră contractul de închiriere.

8. **Anexele la contract** (Raportul de expertiză tehnică executat la data de 06.08.2001, Proces verbal de negociere nr. 181 din 12.09.2001 avizat de conducerea FEDERALCOOP Iași, reprezentată de președinte E. Curelaru, și contabil -șef R. Pușcașu), fac parte integrantă din contractul de vânzare – cumpărare.

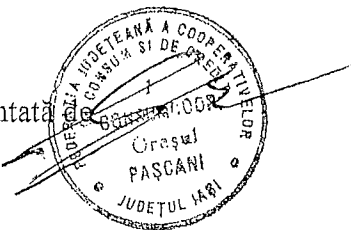
9. Subsemnatul **RĂCILĂ FLORIN**, în calitate de administrator al **S.C.” FLORIFARM “ SRL**, declară că am cumpărat și primit activul nominalizat la punctul 3, în condițiile specificate mai sus.

Încheiat la CONSOM COOP Pașcani la data de 13.09.2001.

**Vânzător**

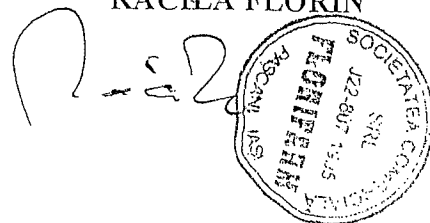
CONSUM COOP Pașcani, reprezentată  
**GĂINĂ GHEORGHE** – președinte

**CREȚU PETREA** – contabil șef



**Cumpărător**

**S.C.” FLORIFARM “ S.R.L.**  
reprezentată de  
**RĂCILĂ FLORIN**



ROMÂNIA  
Județul IASI  
PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI

Nr. 8574 din 23.05.2018

**CERTIFICAT DE URBANISM**  
Nr. 101 din 23.05.2018

În scopul: CONCESIUNEA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 40.86 mp., IN  
VEDEREA EXTINDERII SPATIULUI COMERCIAL\*\*)

Ca urmare a cererii adresate de\*1) PRIMARIA MUNICIPIULUI PASCANI CUI 4541360, cu domiciliul/sediul\*2) în județul IASI, municipiul/orașul/comuna PASCANI, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal 705200, str. STEFAN CEL MARE nr. 16, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax 0232762300, e-mail office@primaria.pascani.ro, înregistrată la nr. 8574 din 15.05.2018, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul IASI, municipiul/orașul/comuna PASCANI, satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod poștal 705200, str. EUGEN STAMATE nr. 5, bl. L1, sc. B, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, sau identificat prin\*3)  
PLAN DE SITUATIE SCARA 1/500 SI 1/2000

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local PASCANI nr. 49 / 26.03.2009, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

**Terenul în suprafața de 553 mp., nr. cadastral 166, din care face parte și suprafața de 40.86 mp., este aferentă blocului L1, se află în intravilanul municipiului Păscani, pe strada Eugen Stamate nr. 5, lângă spațiul comercial al SC Florifarm SRL., teren proprietatea Municipiului Păscani, domeniul privat. Informațiile privind proprietatea au fost extrase din extrasul de informare pentru carte funciara nr. 18611 din 18.10.2017 .**

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**EXISTENT : TEREN NEOCUPAT DE CONSTRUCTII**  
**PROPUS : CONCESIUNE TEREN**

-----  
\*1) Numele și prenumele solicitantului.

\*2) Adresa solicitantului.

\*3) Date de identificare a imobilului.

(pag. 2)

3. REGIMUL TEHNIC:

**Terenul in suprafata de 40.86 mp., ce face parte din terenul aferent blocului L1, (in suprafata de 553mp.,nr. cadastral 166) din str. Eugen Stamate nr.5, urmeaza a fi supus dezbaterii Consiliului Local al Municipiului Pascani in vederea concesiunii pentru extinderea spatiului comercial al SC Florifarm SRL .**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat\*4) pentru/întrucât:

**CONCESIUNEA TERENULUI IN SUPRAFATA DE 40.86 mp., IN VEDEREA EXTINDERII SPATIULUI COMERCIAL**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**Agencia pentru Protecția Mediului IASI :str. CALEA CHISINAULUI nr.43 Nr. telefon 0232215497;**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestea se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



(pag. 3)

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri:

canalizare

telefonizare

\_\_\_\_\_

alimentare cu energie electrică

salubritate

\_\_\_\_\_

alimentare cu energie termică

transport urban

\_\_\_\_\_

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

d.4) studii de specialitate:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Ing. Dumitru Pantazi



SECRETAR,  
Cons. Jr. Jitaru Irina

ARHITECT-ŞEF,  
Leahu Vasile

Achitat taxa de: Scutit de taxe conf. L 227/2015 lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de 23.05.2018

(pag. 4)

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR,

\_\_\_\_\_  
L.S.

\_\_\_\_\_  
ARHITECT-ŞEF,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_

Achitat taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.

-----  
\*) Se completează, după caz:

- consiliul județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului ..... al Municipiului București;
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

\*\*) Se completează în conformitate cu declarația scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism.

\*\*\*) Se completează, după caz:

- președintele consiliului județean;
- primarul general al municipiului București;
- primarul sectorului ..... al municipiului București;
- primar.

\*\*\*\*) Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau "pentru arhitectul-șef" de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

Județul IAȘI  
Primăria Municipiului PAȘCANI  
Nr. 3278  
An 2012 Luna 02 Zi 21  
Anexe

*Florin Răcilă*  
*Moldovei*  
*Pașcani*

**S.C. FLORIFARM S.R.L.**

Sediul: mun. Pașcani, str. Moldovei, bl. V3, ap. 5, jud. Iași

J22/807/1995

Nr. 15 / 2012

**C ă t r e ,**

**Primăria Municipiului Pașcani**

*În atenția Domnului Primar DR . Grigore Crăciunescu*

**S.C. FLORIFARM S.R.L.**, cu sediul social în mun. Pașcani, str. Moldovei, bl. V3, ap. 5, jud. Iași, reprezentată prin administrator Dr. Răcilă Florin deține în proprietate un spațiu comercial cu destinația <farmacie veterinară> la parterul blocului L din str. Eugen Stamate, mun. Pașcani, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 182 din 13.09.2004

De asemenea, societatea sus menționată are concesionat și terenul în cota indiviza aferent acestui spațiu în baza contractului de concesiune din data de 22.03.2002. Față de cele prezentate mai sus S.C. FLORIFARM S.R.L. roagă să binevoiti a supune spre aprobarea Consiliului Local al Municipiului Pașcani a unui proiect de hotărâre privind **concesionarea directă** a terenului în suprafață de 40,86 m.p. alăturat spațiului comercial existent, în vederea extinderii acestuia.

Anexăm la prezenta:

- Plan de afaceri;
- Schița din care rezultă terenul solicitat spre concesiune – *în copie*;
- Contractul de vânzare-cumpărare nr. 182 din \_\_\_ - *în copie*; 13.09.2004
- Contractul de concesiune din data de \_\_\_ - *în copie*; Nr. 3270 / 22.03.2002
- Certificat fiscal emis de Serviciul Finanțe Publice locale pașcani, județul Iași.

Vă mulțumesc.

Data

*20.02.2012*

Administrator  
Dr. Răcilă Florin



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PAȘCANI  
Compart. GHISEU UNIC ȘI CONSILIERE

Nr. <u>1595</u>	Data Eliberare
Luna <u>02</u> Anul <u>2012</u>	Ziua <u>22</u> Luna <u>03</u> Anul <u>12</u>

**SC FLORIFARM SRL**  
**CUI 7735468**

**PLAN DE AFACERI** - concesionare pentru realizare

Spațiu FARMACIE VETERINARA, punct de lucru Pașcani str. E.Stamate bl.L1

**A. DATE DE IDENTIFICARE FIRMA PENTRU PROIECTUL PROPUȘ:**

A.1. Denumirea completă a solicitantului: **SC FLORIFARM SRL**

**A.2. ADRESA SOLICITANT:**

Loc. Pașcani Str. Moldovei nr..1, bloc V3. sc. A, ap.5

**A.3. INREGISTRARE**

- Oficiul National al Registrului Comertului	J22/807/1995
- Codul Fiscal	R7735468

**A.4. FORMA JURIDICA DE CONSTITUIRE**

- Societate cu raspundere limitată.
- Privata 100%

**A.5. DATA SI LOCUL DE DESFASURARE A ACTIVITATII SOLICITANTULUI:**

Data : 1995-prezent

Locul : Localitatea Pașcani, str. E. Stamate bl.L1

A.6. Suprafața realizării proiectului: 40,86 mp

A.7. Domenii de activitate relevante:

Acivități veterinare – COD CAEN 7500

A.8. Capital social 35.000 lei (31.12.2011)

#### A.9. Asociați, acționari:

Personae fizice	Cetatenie	Parti sociale (%)
1. Racilă Florin	romana	50
2. Racila Camelia	romana	50

### **B. DESCRIEREA ACTIVITAȚII**

#### B.1. Descrierea al activitații

In anul 1995 SC FLORIFARM SRL s-a inregistrat ca farmacie veterinară, avînd ca principal obiect de activitate: achiziționarea și comercializarea de produse de uz veterinar, lărgind apoi gama de produse comercializate, respective de pesticide, seminte precum și de produse petshop.

Activitatea veterinară desfasurată se referă la apararea sănătății animalelor, protecția animalelor, prevenirea transmiterii de boli de la animale la om, siguranța alimentelor de origine animală destinate consumului uman, salubritatea furajelor pentru animale și protecția mediului.

#### B.2. Produse/servicii oferite

Beneficiarii produselor sunt de fapt consumatorii finali, cei care dețin in gospodărie animale domestice , agricultorii sau cei care detin animale de companie. In vederea extinderii numarului de clienți, prin negocierea cu distribuitorii , urmărim reducerea perioadei de aprovizionare a produselor, adaptarea la cerintele pietii, practicarea unor prețuri concurențiale, calitatea ridicată a produselor, cresterea notorietății firmei,

Diversitatea produselor impune o atenție mare la condițiile de păstrare a acestora (umiditate, temperatură, termen de valabilitate) . De asemenea imaginea spațiilor de vinzare și depozitare, aranjarea mărfii conteaza in atragerea clienților.

### **C. OBIECTIVELE PROPUSE IN ANUL 2012.**

#### **I.**

1. Adaptarea la condițiile pieței prin diversificarea produselor comercializate și menținerea unor prețuri competitive.
2. Creșterea gradului de fidelizare a clienților.
3. Îmbunătățire din punct de vedere cantitativ și calitativ a produselor oferite.

Realizarea proiectului răspunde și la următoarele nevoi din punct de vedere economic:

- a.Existența cererii potențiale a produselor de uz veterinar pe piață.
- b.Crearea de spații de depozitare asigură depozitarea unor produse diversificate și îmbunătățirea condițiilor de păstrare..
- d. Atingerea obiectivelor propuse va conduce la menținerea cifrei de afaceri la cel puțin 200.000 EUR/an

II. Analiza SWOT a societății a condus la următoarele rezultate:

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
<ul style="list-style-type: none"><li>- Imaginea firmei este sustinuta de calitatea produselor oferite pietei</li><li>- Suficienta resurselor financiare disponibile</li><li>- Existenta unor abilitati profesionale si comerciale deosebite</li><li>- Existenta unei imagini favorabile pe piata</li><li>- Existenta personalului calificat in domeniul veterinar</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- schimbările nevoilor clienților si a puterii de cumpărare influențeaza rulajul stocului de marfă si rezultatele firmei</li><li>- presiunile concurenței pot determina schimbarea politicii comerciale.</li></ul>

**D. DESCRIEREA ACTIVITATII IN URMA EXTINDERII SPAȚIULUI FARMACIEI VETERINARE:**

1. Asigurarea spațiilor necesare desfășurării activității;
2. Îmbunătățirea condițiilor de depozitare si de manipulare a produselor;
3. Diversificarea produselor comercializate de uz veterinar si îmbunătățirea asigurării cerințelor clienților ;

**E. PIATA ACTUALA**

E.1 Principalii clienți.

Beneficiarii produselor oferite de firma noastră sunt marea majoritate a populației.

E.2. Poziționarea produselor firmei față de concurență:

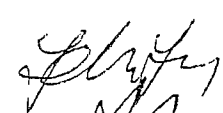

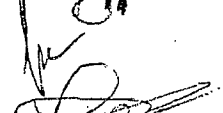


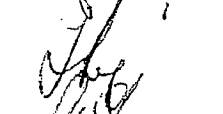
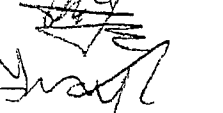
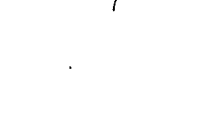
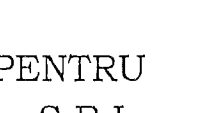
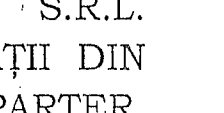
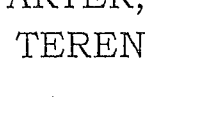

- In condițiile unor negocieri foarte bune cu distribuitorii, a păstrării relațiilor pe termen lung , s-ar putea practica un preț mai bun decit al concurenței.
- Un raport bun preț/calitate
- Flexibilitatea societății față de cerințele clientilor .
- Adaptarea rapida la creșterea cereii de produse .

ADMINISTRATOR

Dr. Racila Florin



TABEL NOMINAL LOCATARI  
BLOC L1 STR. E. STAMATE

<u>NUME</u>	<u>PRENUME</u>	<u>BI SERIA</u>	<u>NR</u>	<u>Semnatura</u>
1	CHIHAI	MIHAI	MX 465685	
2	LUPASCAU	IOAN	MX 22406	
3	GHEORGHE	STELICA	MX 075352	
4	RAPANU	CORNEL	MX 229150	
5	GRIGORE	SORIN	H/X 144150	
6	LOGHIN	DAN	MX 50276E	
7	BADI	LUDOVIC	MX 218630	
8	FARCASEL	FRANCISC	MX 40785	
9	OJICA	ALEXANDRU	MX 574424	
10	ANTONIA	LIVIU	MX 134122	
11	DULIBA	GHEORGHE	DG 236132	
12	GAVRIL	DANUT	MX 187732	

LOCATARIII MAI SUS NOMINALIZATI ÎSI DAU ACORDUL PENTRU MODIFICĂRILE PE CARE SOCIETATEA FLORIFARM S.R.L. PAȘCANI URMEAZĂ SĂ LE FACĂ LA SEDIUL SOCIETĂȚII DIN MUNICIPIUL PAȘCANI, STRADA E. STAMATE, BLOC L1, PARTER, JUDEȚUL IAȘI ȘI RENUNȚĂ LA COTA INDIVIZĂ DE TEREN AFERENT ÎNCHIDERII ACESTUI SPAȚIU.

ROMANIA  
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI  
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ  
ZAHARIA CAMELIA-MANUELA și ZAHARIA EUGEN  
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 2854/2509/15.12.2013  
Pașcani str. Grădiniței bl. G.1.B județul Iași

**ÎNCHEIERE DE LEGALIZARE DE COPIE NR. 752**

Anul 2018 luna mai ziua 09

**ZAHARIA CAMELIA MANUELA**, notar public,  
legalizează această copie conformă cu înscrisul prezentat de  
solicitant, care este **tabel nominal**, în stare bună și are 1 (una)  
pagină, colationat de Zaharia Camelia Manuela.

Înscrisul este sub semnătură privată.

S-a perceput onorariul de 5 Lei, cu bon fiscal.

Colationat

*Zaharia Camelia Manuela*



Notar public,  
**ZAHARIA CAMELIA MANUELA**