

Una din modalitatile de exploatare a fondului imobiliar existent in Romania este concesionarea.

Ea are aplicabilitate in ceea ce priveste bunurile imobile aflate in proprietatea publica sau privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale (judet, oras, comuna).

Este vorba despre terenuri proprietate publica, plaje, cheiuri, zone libere. Pot constitui de asemenea obiect al concesionarilor activitatile si serviciile publice, de interes national sau local, din urmatoarele domenii (exemplificativ): transporturi publice, servicii postale, baze sportive si locuri de recreere, autostrazi, poduri si tuneluri rutiere etc.

Actele normative care contureaza cadrul legal general de desfasurare a operatiunilor de concesionare sunt Legea 219 din 1998 privind regimul concesiunilor si H.G. nr. 216/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a acesteia. Concesionarea reprezinta o operatiune juridica prin intermediul careia o persoana numita concedent transmite unei alte persoane, numita concesionar, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun, a unei activitati sau a unui serviciu public, pentru o perioada determinata (cel mult 49 ani), in schimbul unei redevente.

Pot avea calitate de concedent numai ministerele sau alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale, respectiv consiliile judetene sau locale ori institutiile publice de interes local, dupa cum bunurile sau activitatile concesionate apartin proprietatii publice a statului sau a organelor administrative locale ori sunt de interes national sau local.

Concesionar poate fi orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina. Initiativa concesionarii o poate avea atat concedentul, cat si orice investitor interesat si are la baza un studiu de oportunitate, ce va fi efectuat de catre concedent intr-un termen de 30 de zile de la primirea propunerii de concesionare, studiu care trebuie sa cuprinda, printre altele, motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica acordarea concesiunii, precum si termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

Concesiunea se aproba prin hotarare a Guvernului sau a consiliului local, pe baza caietului de sarcini al concesiunii.

Acesta va contine in mod obligatoriu conditiile de exploatare a concesiunii, investitiile ce urmeaza a fi realizate, clauzele financiare si de asigurari, regimul bunurilor utilizate de concesionar si obligatiile ce-i revin in legatura cu protectia mediului. Procedurile de concesionare se desfasoara prin licitatie publica (deschisa sau deschisa cu preselectie) fie prin negociere directa.

In toate cazurile, concedentul are obligatia sa publice in Monitorul Oficial, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala anuntul licitatiei publice deschise sau un anunt de primire de candidaturi, respectiv intentia de a recurge la procedura de negociere directa. Contractul de concesiune va fi incheiat in forma scrisa, in termen de 30 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale si va cuprinde cel putin clauzele prevazute in caietul de sarcini (partea reglementara a contractului).

Legea prevede expres obligativitatea introducerii clauzei referitoare la interdictia de subconcesionare, precum si a unor clauze referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar, acolo unde este cazul. Contractul de concesiune trebuie sa precizeze, de asemenea, categoriile de bunuri utilizate de concesionar in derularea concesiunii, respectiv: bunurile de retur care revin de drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune; bunurile de preluare care, la expirarea contractului de concesiune, pot reveni concedentului, in masura in care acesta din urma isi manifesta intentia de a le prelua; bunurile proprii care, la expirarea contractului de concesiune, raman in proprietatea concesionarului.

Contractele de concesiune a terenurilor vor fi inregistrate de catre concesionar in Cartea funciara de la judecatoria in circumscriptia careia se afla imobilul, in termen de 30 de zile calendaristice de la data incheierii lor.

Concesionarul are obligatia ca, in termen de 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune, sa depuna, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota-parte din suma obligatiei de plata catre concedent, stabilita de acesta si datorata pentru primul an de activitate. Principalele drepturi ale concesionarului sunt: de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile, activitatile sau serviciile care fac obiectul concesiunii; de a culege si a folosi fructele acestor bunuri; de a incheia contracte cu tertii pentru asigurarea si valorificarea exploatarii bunurilor.

Cat priveste obligatiile ce-i revin, concesionarul are obligatia de a asigura exploatarea eficace, in regim de continuitate si permanenta a bunurilor, de a exploata in mod direct bunurile, fara a putea subconcesiona, de a plati redeventa la valoarea prevazuta in oferta si in modul stabilit in contractul de concesiune. Incetarea contractului de concesiune se va produce in urmatoarele situatii: la expirarea duratei; prin denuntarea

unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile către concesionar, în cazul în care interesul național sau local o impune; prin rezilierea unilaterală, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către cealaltă parte, cu plata unei despăgubiri în sarcina părții vinovate; la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata. Mai trebuie precizat că legea stabilește în sarcina Ministerului Finanțelor și a ministerelor de resort atribuții de control asupra concesiunilor de interes național; cât privește concesiunile de interes local, au atribuții de control, potrivit legii, direcțiile generale ale finanțelor publice și controlului financiar de stat județene.

Obiectul controlului îl reprezintă respectarea prevederilor referitoare la termenele prevăzute în legislație, publicitate, îndeplinirea obligațiilor contractuale de către fiecare dintre părțile contractuale etc.

Material prezentat de ESTATE BUSINESS.