



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail:
primariaaroneanu@yahoo.com internet: <http://www.comunaaroneanu.ro>

Hotărârea nr. 30

[cu privire la aprobarea: „studiului de oportunitate, caietului de sarcini și a raportului de evaluare, pentru concesiunea suprafeței de teren de 7.500 mp., identificată cadastral cu nr. 63755, în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare, coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie prima și produs finit”]

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ARONEANU,
legal constituit, întrunit la lucrările ședinței extraordinare din data de 9 martie 2023,

având în vedere: referatele de specialitate înregistrat sub numărul **20.186 din 07.03.2023** al al doamnei Cobjuc Delia – consilier juridic (în temeiul Acordului de Cooperare încheiat cu Asociația Comunelor din România – Filiala Județeană Iași) și al doamnei Pleșcan Diana, având funcția de consilier achiziții publice cu atribuții în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în cadrul aparatului de specialitate al primarului Comunei Aroneanu, județul Iași, prin care se solicită Consiliului Local al comunei Aroneanu aprobarea: „studiului de oportunitate, caietului de sarcini și a raportului de evaluare, pentru concesiunea suprafeței de teren de 7.500 mp., identificată cadastral cu nr. 63755, în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare, coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie prima și produs finit”, raport întocmit în temeiul art. 136 alin. (8) b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

dând citire: raportului de evaluare înregistrat la sediul U.A.T. comuna Aroneanu sub nr. **2044 din 28.02.2023** întocmit de către SC CONSULTANT EVALUATOR DENES SRL, **proiectului de hotărâre înregistrat sub numărul 20.185 din 07.03.2023** cu privire la aprobarea propunerii mai sus menționate, proiect întocmit de către Primarul comunei Aroneanu, județul Iași, domnul Benoni Moruzi, în temeiul dispozițiilor art. 136 alin. (1) din din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ; referatul de aprobare înregistrat sub nr. **20.187 din 07.03.2023** - ca instrument de prezentare și motivare întocmit de inițiatorul proiectului de hotărâre în temeiul art. 138 alin (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ; - **avizului favorabil al comisiei „Juridică și disciplină”** înregistrat sub numărul **20.188 din 07.03.2023** - comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat, **avizului favorabil al comisiei „Amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism”** înregistrat sub numărul **20.188 din 07.03.2023** - comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat; **avizului favorabil al comisiei „Agricultură, activități economico - financiare”** înregistrat sub numărul **20.188 din 07.03.2023** - comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat; **avizului favorabil al comisiei „Activități social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie, muncă și protecția socială, protecția copilului”** de înregistrat sub numărul **20.188 din 07.03.2023** - comisie de specialitate a Consiliului Local al comunei Aroneanu pentru proiectul de hotărâre mai sus menționat; avize emise în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. c) și art. 141 alin. (12) din din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ; avizul de legalitate emis pentru secretarul general al comunei Aroneanu în temeiul prevederilor art. 243 lit. (a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

examinând prevederile legale specifice în materie, respectiv: art. 47, art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1), alin. (2) din Constituția României, republicată; art. 3 paragraful 2 din Carta Europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15.10.1985; ratificată prin Legea nr. 199/1997; art. 7 alin. (2), art. 150 alin. (1) lit. c) coroborat cu art. 159 și art. 167 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare; art. 1 alin. (2), art. 3, art. 9, art. 96, art. 98, art. 105, art. 106 coroborat cu art. 361 alin. (2) și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare; Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Ordinul nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții; Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții; H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, modificată, completată și republicată; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea

ca urmare a competențelor stabilite prin: art. 129 alin. (2) lit. (c), alin. (6) lit. (b) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ;

în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ și din considerentele prezentate adoptă următoarea

hotărâre

ART. 01. (1) Se aprobă documentațiile constând în Studiu de oportunitate, Caiet de sarcini și Raport de evaluare în vederea concesionării prin licitație a **suprafeței de teren de 7.500 mp., identificată cadastral cu nr. 63755, în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare, coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie prima și produs finit.**

(2) Documentațiile sunt prevăzute în Anexele care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART. 02. Suprafața de teren de 7.500 mp., având nr. cadastral 63755 se află în domeniul privat al Comunei Aroneanu, județul Iași, la poziția nr. 108 din anexa la Hotărârea Consiliului Local Aroneanu nr. 54 din 15.05.2020 cu privire la aprobarea inventarului domeniului privat al Comunei Aroneanu, județul Iași.

ART. 03. (1) Se aprobă comisia de evaluare a ofertelor pentru concesionarea suprafeței de teren mai sus menționată, în următoarea componență:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Locul de muncă	Funcția la locul de muncă	Funcția în cadrul comisiei
01.	Pleşcan Diana	Comuna Aroneanu	Consilier achiziții publice	Președinte
02.	Jeleanu Elena	Comuna Aroneanu	Inspector	Membru
03.	Androne Eduard-Nelu	Comuna Aroneanu	Inspector	Membru
04.	Popa Ioana-Anda	Comuna Aroneanu- contract de prestări servicii	Contabil	Membru
05.	Un reprezentant de la D.G.F.P. Iași	D.G.F.P. Iași	-----	Membru

(2) Secretariatul tehnico-administrativ al comisiei de evaluare pentru concesionarea terenurilor va fi asigurat de către doamna inspector Zamfirescu Eliza - Alexandra, din cadrul Comunei Aroneanu.

(3) Se desemnează, persoanele supleante, care pot fi numite în comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Locul de muncă	Funcția la locul de muncă
01.	Găleată Gheorghe	Comuna Aroneanu	Inspector
02.	Cical Ionela	Comuna Aroneanu	Inspector
03.	Ciobanu Bianca Mihaela	A.Co.R. – Filiala Județeană Iași	Operator rol

(4) Se împuternicește primarul comunei Aroneanu să stabilească prin act administrativ înlocuirea unui titular cu unul dintre membrii supleanți, în condițiile legii, precum și să numească, la propunerea președintelui comisiei de evaluare, cooptarea în cadrul comisiei a unor experți externi.

ART. 04. Se stabilește nivelul minim al redevenței anuale astfel cum este stabilit în raportul de evaluare și caietul de sarcini anexă la prezenta hotărâre.

ART. 05. Neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentei hotărâri atrage de partea celor vinovați răspunderea materială, civilă, administrativă, disciplinară, contravențională sau penală, după caz.

ART. 06. Copii de pe prezenta hotărâre se vor comunica Primarului și membrilor titulari și supleanți nominalizați mai sus pentru luarea la cunoștință și ducerea la îndeplinire; Instituției Prefectului județului Iași - Direcției controlul legalității actelor administrative, în vederea verificării legalității acesteia; se aduce la cunoștință publică prin publicarea pe internet la adresa: www.comunaroneanu.ro. prin grija responsabilului desemnat în acest sens.

Adoptată astăzi, 9 martie 2023

Președinte de ședință,
Consilier local, Pavel Ovidiu



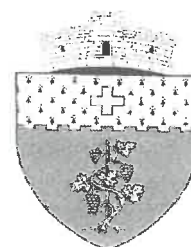
Contrasemnează pentru legalitate – Pentru secretar general al
comunei Aroneanu – Jeleanu Elena

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 30/09.03.2023^1			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate o simplă o absolută o calificată^1)	09.03.2023	
2	Comunicarea către primar^2)	15.03.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului^3)	15.03.2023	
4	Aducerea la cunoștința publică^4)+5)	15.03.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual^4)+5)	15.03.2023	
6	Hotărârea devine obligatorie^6) sau produce efecte juridice^7), după caz	15.03.2023	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: ^1) Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.“ ^2) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.“ ^3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ... ^4) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.“ ^5) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.“



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



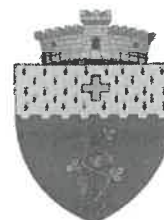
Telefon/fax 0232/299.253 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: <http://www.comunaaroneanu.ro>

Studiu de oportunitate

pentru concesiunea suprafeței de teren de 7.500 mp., identificată cadastral cu nr. 63755, în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare, coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie primă și produs finit



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



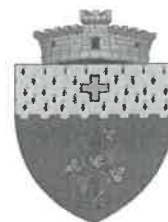
Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: <http://www.comunaaroneanu.ro>

CUPRINS

1. Descrierea bunului ce urmează a fi concesionat
2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii
3. Nivelul minim al redevenței
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii
5. Durata estimată a concesiunii
6. Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: <http://www.comunaaroneanu.ro>

1. DESCRIEREA BUNULUI CE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT

Terenul ce urmează a fi concesionat este situat în format din parcela 1P de 7.500 mp din T10, cu NC/CF 63755, conform DC 88107 din 14.09.2012. Acesta este situat în extravilanul comunei Aroneanu, județul Iași, fiind învecinat la nord, sud și est cu parcele de teren categoria pășune, iar la Vest are o deschidere de 63,75 ml spre calea de acces cu NC 63756. Suprafața de teren de 7.500 mp., identificată cadastral cu nr. 63755, va fi concesionată în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare, coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie prima și produs finit

Bunul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este grevat de sarcini și nu este supus garanției pentru creditori.

2. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII

Avantajele încheierii unui contract de concesiune pentru suprafața de teren de 7.500 mp, sunt următoarele:

- încasarea unor sume de bani din plata redevenței;
- crearea de noi locuri de muncă pentru locuitorii comunei Aroneanu;
- creșterea importanței economice a zonei;

3. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Cuantumul redevenței la concesionarea terenului se va stabili în ședința de Consiliu Local, pe baza raportului de evaluare efectuat. Valoarea din expertiză reprezintă valoarea terenului, nu valoarea redevenței.

Conform art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții “...*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...*”.

Se propune ca redevența pentru terenul concesionat să nu fie de mai puțin de **22.126,50 lei/an**. Expresia „*dar nu mai puțin de*” este introdusă pentru a asigura un venit cert autorității locale chiar și în situația în care valoarea euro ar scădea sub cote nebănuite la momentul încheierii contractului. Totodată, se propune actualizarea anuală a nivelului redevenței cu coeficientul de inflație raportat de Institutul Național de Statistică.

4. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE SI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Pentru atribuirea contractului de concesiune propunem, în conformitate cu prevederile legale în materie, licitația publică deschisă.

Licitația publică deschisă oferă posibilități mai bune de valorificare eficientă a terenului situat în sat Dorobanț, comuna Aroneanu, județul Iași.

5. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Propunem ca durata concesiunii să fie de 49 de ani, calculată de la semnarea contractului de concesiune.

6. TERMENE PREVIZIBILE ȘI PAȘII PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

- aprobarea prezentului studiu de oportunitate;

- întocmirea și aprobarea caietului de sarcini, a costului acestuia, care nu trebuie să depășească costul multiplicării și al transmiterii și a contractului cadru de concesiune;
- întocmirea anunțului privind organizarea licitației;
- publicarea anunțului, într-un cotidian de circulație națională și într-un cotidian de circulație locală. Anunțul se publică cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita de depunere a ofertelor;
- derularea procedurii de licitație și stabilirea ofertei câștigătoare;
- în termen de trei zile lucrătoare de la stabilirea câștigătorului ofertanții trebuie informați în scris, cu confirmare de primire, de emiterea deciziei de atribuire a contractului de concesiune;
- Semnarea contractului de concesiune.

Adoptată, astăzi 9 martie 2023

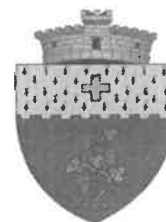
Președinte de ședință,
Consilier local, Pavel Ovidiu



Contrasemnează pentru legalitate – Pentru secretar general al
comunei Aroneanu – Jeleanu Elena



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: <http://www.comunaaroneanu.ro>

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru concesiunea suprafeței de teren de 7.500 mp., identificată cadastral cu nr. 63755, în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare, coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie primă și produs finit

CUPRINS

- I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL
- II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII
DE CONCESIONARE
- III. CAIET DE SARCINI
- IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABOLARE SI PREZENTARE A
OFERTELOR
- V. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU
STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE PRECUM SI PONDEREA LOR
- VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC
- VII. INFORMATII PRIVIND CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Terenul ce urmează a fi concesionat este format din parcela 1P de 7.500 mp din T10, cu NC/CF 63755, conform DC 88107 din 14.09.2012. Acesta este situat în extravilanul comunei Aroneanu, județul Iași, fiind învecinat la nord, sud și est cu parcele de teren categoria pășune, iar la Vest are o deschidere de 63,75 ml spre calea de acces cu NC 63756. Acesta aparține domeniului privat al Comunei Aroneanu cu sediul în sat Aroneanu, str. Aron Vodă, nr. 47, comuna Aroneanu, județul Iași, având codul fiscal 4540038, tel/ fax 0232/299255, adresa e-mail primariaaroneanu@yahoo.com.

Persoanele interesate în vederea participării la licitația pentru concesionarea suprafeței de teren de 7.500 mp., identificată cadastral cu nr. 63755, în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare, coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie prima și produs finit, pot solicita informații la sediul Comunei Aroneanu – compartiment Ghișeu Unic.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Concesionarea are loc ca urmare a unei propuneri înscrise de către concedent.

Inițiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate, care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică concesionii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;
- g) avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare dacă este cazul;
- h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate,

respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

Concedentul este obligat ca, într-un termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesionare formulată de persoana interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin intermediul hotărârii Consiliului Local Aroneanu.

În baza studiului de oportunitate, concedentul elaborează caietul de sarcini al concesiunii.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

- a) **licitatia** - procedura la care persoana fizica sau juridica interesata are dreptul de a depune oferta;
- 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.

Licitația

Anuntul licitației va fi publicat cu cel puțin 20 de zile înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția persoanelor interesate, într-o perioadă care nu va depăși 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute mai sus să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. În acest sens Comuna Aroneanu va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu va să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. De asemenea precizăm că, transmiterea răspunsului la orice clarificare se va face cu cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Negocierea directă

Comuna Aroneanu are dreptul de a aplica procedura de negociere directă numai în situația în care, după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

În cazul procedurii negocierii directe, Comuna Aroneanu va publica anunțul negocierii directe conform prevederilor legale în materie. Anunțul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

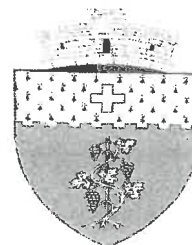
Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. În acest sens Comuna Aroneanu va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată.

Persoanele interesate au dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Comuna Aroneanu va derula negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă valabilă.



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
CONSILIUL LOCAL



Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: [http : www.comunaaroneanu.ro](http://www.comunaaroneanu.ro)

III. CAIET DE SARCINI

CUPRINS

1. INTRODUCERE
2. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII
3. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII
4. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE
5. CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1. INTRODUCERE

Prezentul document reprezintă o invitație către toți cei care doresc să participe la licitația deschisă în vederea încheierii contractului de concesiune pentru terenul format din parcela 1P de 7.500 mp din T10, cu NC/CF 63755, conform DC 88107 din 14.09.2012 în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare, coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie prima și produs finit.

Angajamentele și programarea pentru vizitarea amplasamentului se vor face telefonic la numărul 0232/299255 sau la adresa de e-mail primariaaroneanu@yahoo.com.

Orice potențial concesionar trebuie să verifice singur exactitatea informațiilor conținute în caietul de sarcini și în documentația de atribuire a contractului.

Orice neînțelegere sau înțelegere eronată de către ofertant a unor termeni, clauze sau condiții din caietul de sarcini, din studiul de oportunitate nu este acceptată ca scuză de către concedent.

Prețul prezentului caiet de sarcini este de 50 de lei.

Principii care stau la baza atribuirii contractului de concesiune:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Legislație aplicabilă:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ;

- H.G.R. nr. 1.354/2001 publicată în M. Of. nr. 326/2002 privind atestarea domeniului public al județului Iași precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași – a se vedea anexa nr. 8 la hotărâre;
- H.G.R. nr. 48/2007 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.354/2001 privind atestarea domeniului public al județului Iași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași – a se vedea anexa nr. 62 la hotărâre
- O.U.G. 195 /2005 privind protecția mediului.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

2. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII

A. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA OBIECTULUI CONCESIUNII

Terenul ce urmează a fi concesionat se află în domeniul privat al comunei Aroneanu, fiind format din parcela 1P de 7.500 mp din T10, cu NC/CF 63755, conform DC 88107 din 14.09.2012. Acesta este situat în extravilanul comunei Aroneanu, județul Iași, fiind învecinat la nord, sud și est cu parcele de teren categoria pășune, iar la Vest are o deschidere de 63,75 ml spre calea de acces cu NC 63756.

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini este grevat de sarcini și nu este supus garanției pentru creditori.

B. DESTINATIA BUNURILOR CE FAC OBIECTIVUL CONCESIUNII

Terenul urmează a fi concesionat în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare, coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie primă și produs finit

C. CONDITIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII SI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU URMARITE DE CATRE CONCESIONAR

În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii.

Avantajele încheierii unui contract de concesiune pentru suprafețele de teren mai sus amintite, sunt următoarele:

- degrevarea Comunei Aroneanu de cheltuirea unor sume importante de bani pentru obținerea autorizațiilor de funcționare și exploatare;
- încasarea unor sume de bani din plata redevenței;
- crearea de noi locuri de muncă pentru locuitorii comunei;
- creșterea importanței economice a zonei și a potențialului turistic.

3. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

A. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata bunul concesionat, potrivit obiectivelor și standardelor de calitate stabilite de legislația în vigoare.

Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de concedent prin contractul de concesiune.

În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a asigura exploatarea și întreținerea eficace, în regim de continuitate și permanență, a bunului public care face obiectul concesiunii, în conformitate cu cerințele și destinația impuse de concedent.

Scopul principal al contractului este să asigure, pe baza unei gestionări optime, efectuarea la un nivel corespunzător a activităților specifice.

Riscul exploatării obiectivului ce face obiectul concesiunii este constituit din:

a. Bunurile de retur sunt acele bunuri publice transmise în administrarea concesionarului, inclusiv cele realizate pe durata proiectului – investițiile - în scopul îndeplinirii obiectivelor

concesiunii și care, la încetarea contractului, revin de plin drept, gratuit, în bună stare, exploatabile și libere de orice sarcini sau obligații concedentului.

b. Bunuri proprii sunt acele bunuri care la încetarea contractului, rămân în proprietatea concesionarului. Bunurile proprii se pot găsi în patrimoniul concesionarului la data încetării contractului de concesiune.

Procedura prin care la momentul începerii proiectului se realizează transferul terenului de la concedent la concesionar se va face în baza unui proces-verbal de predare și delimitare de către concedent către concesionar.

Procedura prin care, la momentul finalizării proiectului, se realizează transferul obiectului concesiunii de la concesionar la concedent este tot în baza unui proces-verbal de predare și delimitare a bunurilor de retur de către concesionar către concedent.

B. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune, atât în faza de execuție a obiectivului de investiții cât și în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina concesionarului.

Dintre obligațiile privind protecția mediului ce vor cade în sarcina concesionarului enumerăm:

- să ceară acordul/avizul de mediu, conform prevederilor O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului, modificată;
- să respecte condițiile de refacere a cadrului natural în zonele de depozitare prevăzute în acordul și/sau autorizația de mediu și să garanteze, cu mijloace financiare, pentru aceasta;
- să depoziteze în mediul subteran deșeuri numai în cazul în care dețin acordul /avizului de mediu;
- să asigure exploatarea rațională, organizarea și amenajarea terenului, în funcție de capacitatea de refacere a acestuia;
- să sesizeze autoritățile pentru protecția mediului despre accidente sau activități care afectează ecosistemele terestre;
- să asiste persoanele împuternicite cu inspecția, punându-le la dispoziție evidența măsurărilor proprii, toate documentele relevante și să le faciliteze controlul activităților;
- să suporte costul pentru repararea prejudiciului și înlăturarea urmărilor produse de acesta, restabilind condițiile anterioare producerii prejudiciului;

- informează autoritățile competente și populația în caz de eliminări accidentale de poluanți în mediu sau de accident major.

C. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a terenului concesionat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

C. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/ posibilitatea subconcesionării după caz

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona terenul, iar în acest sens se va prevedea o clauză în contractul de concesiune.

D. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat.

F. Durata concesiunii, ce nu poate depăși 49 ani

Presupunem ca durata concesiunii să se facă pe o perioadă de 49 de ani, astfel încât investițiile efectuate de către concesionar să poată fi amortizate.

G. Redevență minimă și modul de calcul al acesteia

Modul de calcul al redevenței se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 49 de ani a prețului de vânzare a terenului în condițiile de piață.

Cuantumul redevenței la concesionarea terenului se va stabili în ședința de Consiliu Local, pe baza raportului de evaluare efectuat. Valoarea expertizată se ridică la suma de 112.500 EURO (1 EURO – 4,9170 la data de 27.02.2023). Totodată, se propune actualizarea anuală cu coeficientul de inflație raportat de Institutul Național de Statistică a nivelului redevenței.

Valoarea din expertiză reprezintă valoarea terenului, nu valoarea redevenței.

Conform art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții *“...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...”*.

Se propune ca redevența pentru terenul concesionat să fie nu mai puțin de **22.126,5 lei/an**. Expresia *„dar nu mai puțin de”* este introdusă pentru a asigura un venit cert autorității locale chiar și în situația în care valoarea euro ar scădea sub cote nebănuite la momentul încheierii contractului. Dacă s-a făcut aplicarea clauzei „nu mai puțin de lei” actualizarea se va aplica la valoarea contractului exprimată în lei.

Întrucât valoarea expertizată este de 112.500 EURO pentru terenul în suprafața de 7.500 mp (1 EURO – 4,9170 la data de 27.02.2023) și considerând o perioadă de *recuperare în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului*, modul de calcul al redevenței este: 112.500 EURO:25 ani = **4.500 EURO/an** respectiv suma de **22.126,50 lei/an** (acesta fiind valoare minimă a redevenței).

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita actualizarea redevenței contractului, situație în care în cadrul condițiilor de contractare va fi prevăzută o clauză în acest sens.

Actualizarea prețului – redevenței - contractului de concesiune de lucrări publice se va face anual, în fiecare lună ianuarie, cu coeficientul de inflație raportat de Institutul Național de Statistică.

H. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de către concedent

Concesionarul are obligația de a face dovada plății pentru garanția de participare și a garanției de mediu.

- ***Garanția pentru participare***

Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în cuantum de 22.126,5 lei, valabilă până la deschiderea ofertelor.

Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de concesiune și până la constituirea garanției de bună execuție.

Garanția pentru participare se exprimă în lei sau într-o valută liber convertibilă și poate fi constituită în următoarele forme:

- scrisoare de garanție bancară în favoarea autorității contractante;
- ordin de plată în contul autorității contractante;
- lichidități și/sau titluri de valoare, depuse la casieria autorității contractante.

Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse și returnate la deschidere.

Autoritatea contractantă are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul refuză să semneze contractul de concesiune a lucrării publice în perioada de valabilitate a ofertei.

Garanția pentru participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se returnează de către autoritatea contractantă în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune.

Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către autoritatea contractantă dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Concesionarul este obligat să constituie o sumă în lei echivalentă cu redevența totală anuală cu titlu de garanție, pe care trebuie să o depună în termen de 90 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

- *Garanția financiară de prevalare a sumelor datorate de către concesionar concedentului cu titlul de redevență și/sau penalități sau daune de întârziere*

Concesionarul este obligat să constituie o sumă cu titlu de garanție în cuantum de **4.500 EURO**¹, pe care trebuie să o depună în termen de 90 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

¹ Valoarea EURO la cursul BNR din ziua organizării licitației.

Dacă va fi necesar, din această sumă vor fi prelevate sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

În situația în care concedentul se va preleva de prevederile de mai sus concesionarul, în termen de 30 de zile calendaristice, este obligat să completeze suma până la limita inițială.

Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute mai sus duce la denunțarea unilaterală a contractului de către concedent, fără niciun preaviz din partea acestuia și cu obligația concesionarului la plata unei despăgubiri egală cu redevența anuală către concedent.

- ***Garanția de mediu***

Concesionarul este obligat să constituie o sumă cu titlu de garanție de mediu în cuantum de **4.500 EURO²**, pe care trebuie să o depună în termen de 90 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

Scopul constituirii garanției este pentru acoperirea eventualelor prejudicii aduse mediului înconjurător cu ocazia construirii obiectivelor sau cu ocazia funcționării acestora, după caz.

Cuantumul prejudiciului, culpa concesionarului și raportul de cauzalitate se vor stabili de către autoritățile de mediu specializate în domeniu.

În situația în care concedentul sau autoritățile de mediu se vor preleva de prevederile menționate mai sus concesionarul, în termen de 30 de zile calendaristice, este obligat să completeze suma până la limita inițială.

Garanțiile se pot constitui prin scrisoare de garanție bancară sau prin consemnarea sumei respective într-un cont separat la dispoziția concedentului.

Garanțiile se vor actualiza anual în aceleași condiții ca și redevența.

I. CONDIȚIILE SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

- Protejarea secretului de stat – nu este cazul.
- Materiale cu regim special – nu este cazul.
- Condiții de siguranță în exploatare – conform prevederilor legale în materie.
- Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz – nu este cazul.
- Protecția mediului – conform prevederilor O.U.G. 195/2005.

² Valoarea EURO la cursul BNR din ziua organizării licitației.

- Protecția muncii – conform prevederilor legale în materie.
- Condiții impuse de acorduri și convențiile internaționale la care România este parte – nu este cazul.

4. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Concesionarul are obligația de a menține oferta valabilă până la deschiderea ofertelor.

Orice ofertă valabilă pentru o perioadă mai mică decât cea menționată mai sus va fi respinsă de comisia de evaluare ca fiind necorespunzătoare.

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ofertanților, în circumstanțe excepționale, înainte de expirarea perioadei de valabilitate a ofertei, prelungirea acestei perioade.

În cazul extinderii perioadei de valabilitate a ofertei perioada de valabilitate a garanției pentru participare va fi prelungită în mod corespunzător. În orice situație autoritatea contractantă nu are dreptul de a solicita prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei cu mai mult de 30 de zile.

Ofertantul are obligația de a comunica autorității contractante dacă este sau nu este de acord cu prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei.

Ofertantul care nu este de acord cu prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei se consideră că și-a retras oferta, fără ca acest fapt să atragă pierderea garanției pentru participare.

5. CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc, în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent. În această situație, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral

contractul de concesiune și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

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

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) 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.

În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărei rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

PREZENTAREA OFERTELOR

Limba de redactare

Oferta, precum și documentele anexate la aceasta trebuie să fie redactate în limba română. Documentele emise de instituții/organisme oficiale din țara în care candidații străini sunt rezidenți vor fi prezentate în limba în care acestea au fost emise, cu condiția ca acestea să fie însoțite de o traducere autorizată în limba română.

Ofertantul trebuie să prezinte oferta financiară și documentele de calificare în copie. Documentele care sunt solicitate în original, vor fi prezentate în formă originală.

Copiile trebuie să fie tipărite sau scrise cu cerneală neradiabilă și vor fi semnate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de concesiune. În cazul documentelor emise de instituții/organisme oficiale abilitate în acest sens documentele respective trebuie să fie semnate și parafate conform prevederilor legale.

Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana/persoanele autorizată/autorizate să semneze documentele. Autorizarea reprezentantului/reprezentanților trebuie să fie confirmată printr-o **împuternicire** scrisă care va însoți oferta. În cazul în care, din motive obiective, ofertantul nu are posibilitatea de a prezenta în original anumite documente emise de instituții/organisme oficiale, comisia de evaluare are obligația de a stabili o dată limită pentru demonstrarea conformității copiilor prezentate cu originalul.

Sigilarea și marcarea

Ofertanții transmit ofertele lor în **plic sigilat, unul exterior și unul interior**, care se înregistrează, în ordinea primirii, precizându-se data și ora. **Plicul exterior trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa ofertantului**, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise, în cazul în care oferta este declarată întârziată. **Plicul exterior trebuie să fie marcat de asemenea, cu inscripția "A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA..., ORA..."**. Dacă plicul exterior nu este marcat conform celor de mai sus, unitatea administrativ teritorială nu își asumă nicio responsabilitate pentru rătăcirea documentelor de calificare.

Pe plicul exterior se va indica de asemenea, obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

ELABORAREA OFERTELOR

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

- **Data limită și modalități pentru depunerea ofertei**

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către autoritatea contractantă până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

Ofertele pot fi transmise prin poștă sau depuse direct de către ofertant la adresa indicată în anunțul licitației. Indiferent de modalitatea de depunere/transmitere ofertantul își asumă riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră.

- **Modificarea și retragerea ofertei**

Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta înainte de data și ora licitației, sub sancțiunea pierderii garanției pentru participare.

- **Deschiderea ofertelor**

Oferta fiecărui participant va fi depusă într-un plic exterior conținând datele de identificare ale ofertantului.

Pentru persoane juridice – Plicul exterior va conține:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul **conform anexei nr. 1;**
- b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, **conform anexei nr. 2;**
- c) copie după actul constitutiv al societății (statut/contract);
- d) copie după certificatul de înregistrare fiscală emis de către Oficiul Registrului Comerțului ;de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;
- e) ultimul bilanț contabil înregistrat la administrația financiară (în cazul societăților comerciale); Declarația Unică pentru anul 2022 în cazul Intreprinderilor Individuale/ Persoana fizică autorizată;
- d) certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de bugetul de stat, emis de ANAF, în formă originală;
- e) certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii nici față de bugetul local, emis de primăria în raza căreia ofertantul își are sediul, în formă originală;
- f) actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;
- g) copie xerox după chitanțele care atestă plata **caietului de sarcini** (în cuantum de 50 lei) și a **garanței de participare** depuse (în cuantum de **22.126,5 lei**);
- h) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- i) declarație notarială, din care să reiasă că în cazul atribuirii contractului de concesiune, se obligă să realizeze pe terenul concesionat și să dea în exploatare în termen de 5 ani de la semnarea contractului o investiție în domeniul în care se vizează încheierea contractului de concesiune, sub sancțiunea rezilierii acestuia.

Plicul interior va conține **Oferta financiară conform anexei nr. 3** și va fi sigilat. Acest plic va conține oferta propriu –zisă și va fi semnată de ofertant. Oferta va cuprinde durata de exploatare a terenului și redevența în lei/an

Pentru persoanele fizice – Plicul exterior va conține:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul **conform anexei nr. 1;**
- b) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări **conform anexei nr. 2;**
- c) copie după actul de identitate;
- d) copie xerox după chitanțele care atestă plata **caietului de sarcini** (în cuantum de 50 lei) și a **garanței de participare** depuse (în cuantum de **22.126,5 lei**);
- e) actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;
- f) certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de bugetul de stat, emis de ANAF, în formă originală;
- g) certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii nici față de bugetul local, emis de primăria în raza căreia ofertantul își are sediul, în formă originală;
- h) declarație notarială, din care să reiasă că în cazul atribuirii contractului de concesiune, se obligă să realizeze pe terenul concesionat și să dea în exploatare în termen de 5 ani de la semnarea contractului o investiție în domeniul în care se vizează încheierea contractului de concesiune, sub sancțiunea rezilierii acestuia.

Observație: Impozitele și taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eșalonări etc.) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată, în măsura în care s-au respectat condițiile impuse la acordarea înlesnirilor.

Plicul interior va conține **Oferta financiară conform anexei nr. 3** și va fi sigilat. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi **semnată de ofertant**. **Oferta va cuprinde durata de exploatare a terenului și redevența în lei/an.**

Deschiderea ofertelor se va face de către comisia de evaluare la data și în locul indicate în anunțul licitației. Orice ofertant are dreptul de a fi prezent, prin reprezentanții săi, la deschiderea ofertelor. Nici o ofertă nu poate fi respinsă la deschidere, cu excepția ofertelor care se returnează nedeschise.

După deschidere plicurilor exterioare, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal de deschidere care urmează să fie semnat atât de către membrii comisiei, cât și de

către reprezentanții ofertanților care sunt prezenți la deschiderea ofertelor. Fiecare membru al comisiei de evaluare și fiecare ofertant care a semnat procesul-verbal de deschidere au dreptul de a primi o copie de pe acesta. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în cuprinsul caietului de sarcini. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Oferte întârziate. Oferta care este depusă/transmisă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită în anunțul licitație/negociere ori care este primită de către unitatea administrativ teritorială după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Oferte alternative. Ofertantul nu are dreptul de a depune, în plus față de oferta de bază, și alte oferte, denumite oferte alternative.

Oferta comună. Este interzisă asocierea mai multor persoane juridice în vederea depunerii unei oferte comune.

Interdicția de a depune mai multe oferte .

Ofertantul nu are dreptul de a depune decât o singură ofertă. Orice ofertă pentru care se constată nerespectarea prevederilor caietului de sarcini va fi respinsă.

Confidențialitate

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Unitatea administrativ teritorială are obligația de a păstra confidențialitatea asupra oricărei informații privind ofertantul, a cărei dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestuia de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale.

Comisia de evaluare nu are dreptul de a dezvălui ofertanților sau altor persoane neimplicate oficial în procedura de atribuire a contractului de concesiune informații legate de propria activitate până când nu a fost comunicat rezultatul aplicării procedurii respective.

Fraudă și corupție

Ofertantul nu are dreptul de a influența sau de a încerca să influențeze comisia de evaluare în procesul de examinare și evaluare a ofertelor sau în decizia de stabilire a ofertei

câștigătoare, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune.

Niciun ofertant nu are dreptul de a contacta comisia de evaluare asupra niciunei probleme legate de oferta sa, din momentul deschiderii ofertelor până în momentul atribuirii contractului de concesiune.

Comisia de evaluare are obligația de a exclude orice ofertant în cazul în care se dovedește că acesta a fost sau este angajat în practici corupte ori frauduloase în legătură cu procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune.

Examinarea

Fiecare ofertant trebuie să îndeplinească condițiile stabilite în documentația de atribuire referitoare la calificare, precum și cerințele referitoare la oferta financiară. Ofertele vor fi examinate de către comisia de evaluare.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant

În cazul unei oferte care are o redevență aparent neobișnuit de mare în raport cu bunurile concesionate, comisia de evaluare are obligația de a solicita, în scris și înainte de a lua o decizie de respingere a acelei oferte, detalii și precizări pe care le consideră relevante cu privire la ofertă, precum și de a verifica răspunsurile care justifică redevența respectivă.

Comisia de evaluare

Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesionării bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare are dreptul de a respinge o ofertă în oricare dintre următoarele cazuri:

- oferta nu respectă cerințele prevăzute în documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
- ofertantul nu transmite în perioada precizată de către comisia de evaluare clarificările solicitate;
- ofertantul modifică, prin clarificările pe care le prezintă, conținutul propunerii tehnice și/sau al propunerii financiare, cu excepția situației în care modificarea este determinată de corectarea erorilor aritmetice;
- oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru autoritatea contractantă;
- explicațiile solicitate nu sunt concludente și/sau nu sunt susținute de documentele justificative cerute de comisia de evaluare.

Corectarea erorilor. Singura modificare a conținutului propunerii financiare care este permisă în ofertă, este corectarea eventualelor erori aritmetice.

Erorile aritmetice se corectează după cum urmează:

- dacă există o discrepanță redevența unitară și redevența totală (care este obținută prin multiplicarea redevenței unitare – pe teren - cu cantitatea totală), se va lua în considerare redevența unitară, iar redevența totală va fi corectată în mod corespunzător;
- dacă există o discrepanță între litere și cifre, se va lua în considerare valoarea exprimată în litere, iar valoarea exprimată în cifre va fi corectată în mod corespunzător.

Comisia de evaluare are dreptul de a corecta erorile aritmetice numai cu acceptul ofertantului.

Dacă ofertantul nu acceptă corectarea acestor erori, oferta sa va fi considerată necorespunzătoare și în consecință, va fi respinsă de către comisia de evaluare.

Criteriul aplicat

Criteriul pe baza căruia se atribuie contractul de concesiune este *nivelul cel mai mare al redevenței*.

În cazul în care doi sau mai mulți ofertanți oferă același preț, pentru aceeași perioadă de exploatare a terenului, comisia de evaluare va ține cont de ordinea depunerii ofertelor. Astfel, va fi declarată câștigătoare oferta care a fost înregistrată prima la registratura Comunei Aroneanu, județul Iași, dovadă fiind ștampila de intrare-ieșire a instituției, aplicată pe plicul ofertantului, ce conține numărul de înregistrare, data și ora.

Evaluarea ofertelor

Evaluarea ofertelor și în urma acestei evaluări, stabilirea ofertei câștigătoare se realizează de către comisia de evaluare, avându-se în vedere criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de concesiune.

Clasamentul pe baza căruia se stabilește oferta câștigătoare este ordinea descrescătoare a redevenței.

Stabilirea ofertei câștigătoare

Oferta câștigătoare stabilită de către comisia de evaluare va fi *"oferta cu nivelul cel mai mare al redevenței"*.

Atribuirea contractului de concesiune

Comunicarea privind rezultatul aplicării

Unitatea administrativ teritorială va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii în cel mult trei zile lucrătoare de la data procedurii la care comisia de evaluare a stabilit oferta câștigătoare.

În cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare comunicarea va preciza dacă oferta a fost respinsă și care sunt motivele respingerii, iar în cazul în care a fost admisă, va indica numele ofertantului câștigător, precum și caracteristicile și avantajele relative ale ofertei câștigătoare față de oferta respectivului ofertant necâștigător.

Unitatea administrativ teritorială are dreptul de a nu furniza anumite informații referitoare la atribuirea contractului de concesiune care ar putea fi cuprinse în ansamblul informațiilor pe care autoritatea contractantă trebuie să le furnizeze, și anume în situația în care această furnizare:

- ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale și, implicit, ar fi contrară interesului public;
- ar prejudicia interesele comerciale ale ofertanților, inclusiv cele ale ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- ar prejudicia concurența loială între ofertanți.

În cazul ofertantului câștigător comunicarea va preciza faptul că oferta sa a fost declarată câștigătoare și că acesta este invitat în vederea încheierii contractului de concesiune.

Dreptul unității administrativ teritoriale de a anula procedura concesiunii

Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute pentru atribuirea contractului de concesiune ;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor .

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

De asemenea, unitatea administrativ teritorială are dreptul de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune numai dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii respective și atribuirea și în următoarele circumstanțe:

- niciunul dintre ofertanți nu este eligibil, nu a îndeplinit condițiile de calificare prevăzute în documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;

- au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare, respectiv oferte care:

- fie sunt depuse după data limită de depunere a ofertelor;

- fie nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele prevăzute în documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;

- fie conțin în propunerea financiară prețuri despre care comisia de evaluare a demonstrat că nu sunt rezultatul liberei concurențe;

- fie conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru unitatea administrativ teritorială;

- circumstanțe excepționale afectează procedura pentru atribuirea contractului de concesiune sau este imposibilă încheierea contractului.

Poate fi exclus dintr-o procedura pentru atribuirea contractului si respectiv nu este eligibil, orice ofertant care se afla in oricare dintre urmatoarele situatii:

- este in stare de faliment ori lichidare, afacerile ii sunt administrate de un judecator-sindic sau activitatile sale comerciale sunt suspendate ori este intr-o situatie similara cu cele mentionate anterior, reglementata prin lege;

- face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in stare de faliment;

- nu si-a indeplinit obligatiile exigibile de plata a impozitelor si taxelor catre stat, inclusiv cele locale.

- furnizeaza informatii false in documentele prezentate;

- a comis o grava greseala in materie profesionala sau nu si-a indeplinit obligatiile asumate printr-un alt contract de concesiune, in masura in care autoritatea contractanta poate aduce ca dovada mijloace probante in acest sens.

Persoanele fizice sau juridice, care au participat in orice fel la intocmirea documentatiei pentru elaborarea si prezentarea ofertei sau care fac parte din comisia de evaluare constituita pentru atribuirea contractului de concesiune, nu au dreptul sa aiba calitatea de ofertant, ofertant asociat si nici de subcontractant (inclusiv angajat al acestora, cu carnet de munca sau pe baza de conventie civila), sub sanctiunea nulitatii contractului in cauza.

Decizia de anulare nu creeaza vreo obligatie a unitatii administrativ teritoriale fata de ofertanti, cu exceptia returnarii garanției pentru participare.

Încheierea contractului de concesiune

Unitatea administrativ teritoriala are obligatia de a incheia contractul de concesiune cu ofertantul a carui oferta fost stabilita ca fiind castigatoare de catre comisia de evaluare. Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate atrage dupa sine plata daunelor-interese care se stabilesc de catre tribunalul in a carui raza teritoriala se afla sediul concedentului, la cererea partii interesate, daca partile nu stabilesc altfel.

In cazul in care concedentul nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora sau in imposibilitatea fortuita de a executa contractul, concedentul are dreptul sa declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.

Redevențele unitare prevăzute în oferta care a fost stabilită ca fiind câștigătoare sunt ferme, concesionarul neavând posibilitatea de a modifica oferta care se va constitui ca parte integrantă a contractului de concesiune.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

V. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE PRECUM SI PONDEREA LOR

Criteriul pe baza căruia se atribuie contractul de concesiune este nivelul cel mai mare al redevenței.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

VII. INFORMATII PRIVIND CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

A se vedea contractul de concesiune anexă.

Adoptată astăzi, 9 martie 2023

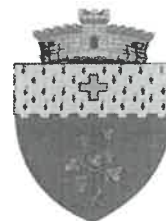
**Președinte de ședință,
Consilier local, Pavel Ovidiu**



**Contrasemnează pentru legalitate – Pentru secretar general al
comunei Aroneanu – Jeleanu Elena**



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ARONEANU
PRIMAR



Nr. de înregistrare din.....

Telefon/fax 0232/299.255 Cod fiscal 4540038 Cod poștal 707020 e-mail: primariaaroneanu@yahoo.com internet: <http://www.comunaaroneanu.ro>

CONTRACTUL CADRU DE CONCESIUNE

A. – Părțile contractante:

ART. 1. Comuna Aroneanu, cu sediul social în sat Aroneanu, strada Aron Vodă nr. 47, comuna Aroneanu, județul Iași, cod fiscal 4540038, cont RO31TREZ40621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Mun. Iași, cod poștal 707020, reprezentată prin primar și contabilul, asistați de consilierul juridic....., pe de o parte, în calitate de **concedent**,
și
..... cu sediul social în localitatea, stradanr. bl., scara, ap. cod poștal, număr de înregistrare la Registrul Comerțului, Cod Unic de Înregistrare, Cont deschis la, pe de altă parte, în calitate de **concesionar**, prin administrator, am procedat astăzi, data de mai sus, la încheierea prezentului contract.

B. Obiectul contractului:

ART. 2. 2.1. - Obiectul contractului îl constituie concesionarea suprafeței de teren de **7.500 mp.** din T10, identificată cu nr. cadastral 63755, aparținând domeniului privat al comunei Aroneanu.

2.2. Terenul concesionat este delimitat în schița cadastrală anexă la prezentul contract, ce face parte integrantă din acesta. Schița cadastrală este semnată și ștampilată de către reprezentanții concesionarului și ai concedentului.

2.3. Terenul concesionat nu poate face obiectul urmăririi și/sau executării silite pentru debite restante ale concesionarului de orice natură.

C. Scopul contractului:

ART. 3.

3.1. Concesionarea se face în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare, coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie prima și produs finit.

3.2. Branșarea la utilitățile publice existente în zonă (energie electrică, apă curentă) cade în sarcina concesionarului.

3.3. Cheltuielile de orice natură cu obținerea avizelor și autorizațiilor pentru realizarea obiectivelor și, ulterior, pentru autorizarea funcționării acestora sunt și rămân în sarcina concesionarului

D. Prețul contractului - redevența:

ART. 4.

4.1. Prețul contractului îl constituie o **redevență anuală** reprezentând echivalentul în lei aEURO³/an, la cursul raportat de Banca Națională a României în prima zi lucrătoare a lunii în care se face plata, dar nu mai puțin delei.

4.2. Redevența se actualizează în luna ianuarie a fiecărui an cu coeficientul de inflație ce va fi comunicat de către Inspectoratul Național de Statistică.

4.3. Rezultatul actualizării redevenței se va confirma printr-un act adițional la prezentul contract, semnat de reprezentanții concedentului și ai concesionarului.

4.4. Pentru primul an actualizarea redevenței se va calcula numai la perioada cuprinsă între data contractării și 31 decembrie 2023.

4.5. Actualizarea se va aplica la valoarea în euro a contractului numai dacă nu s-a făcut aplicarea clauzei „nu mai puțin de lei” ca urmare a faptului că valoarea în euro s-a depreciat în comparație cu moneda națională a autorității contractante.

4.6. Dacă s-a făcut aplicarea clauzei „nu mai puțin de lei” actualizarea se va aplica la valoarea contractului exprimată în lei.

4.7. Plata redevenței se va face în perioada de 15-30 ianuarie a fiecărui an.

4.8. Pentru primul an de concesionare, plata redevenței se va face în termen de 20 de zile lucrătoare de la data semnării prezentului contract.

4.9. Cuantumul redevenței pentru primul an se va calcula proporțional cu numărul de zile calendaristice rămase de la semnarea contractului de concesionare până la sfârșitul anului.

4.10. Întârzierea la plată atrage calcularea de majorări de întârziere, în conformitate cu prevederile legale în materie pentru executarea creanțelor bugetare.

4.11. La momentul semnării prezentului contract cuantumul stabilit de art. 183 alin. 2 din Legea 207/2015 privind Codul de procedură fiscală pentru neachitarea la termen a obligațiilor fiscale este de 1% din cuantumul obligației fiscale datorate, calculată pentru fiecare lună de întârziere sau fracțiune de lună.

4.12. Cuantumul majorărilor de întârziere se vor modifica în funcție de prevederile legale care reglementează acest aspect, fără nici o altă confirmare din partea părților contractante.

4.13. În situația în care cursul Euro la momentul plății este sub nivelul celui din prima zi lucrătoare a anului pentru care se face plata, astfel cum va fi raportat de Banca Națională a României, concedentul va trebui să plătească echivalentul în lei ade EURO din prima zi lucrătoare.

4.14. Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 4.1 - 4.14. duce la denunțarea unilaterală a contractului de către concedent, fără niciun preaviz din partea acestuia și cu obligația în sarcina concesionarului a plății unei despăgubiri egale cu redevența anuală către concedent.

E. Garanția financiară de prevalare a sumelor datorate de către concedent concesionarului cu titlu de redevență și/sau penalități sau daune de întârziere:

ART. 5.

5.1. Concesionarul este obligat să constituie o sumă în lei echivalentă cu **4.500 EURO**⁴ cu titlu de garanție, pe care trebuie să o depună în termen de 90 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

³ 1 EURO =LEI – la data desfășurării licitației – preț totallei

⁴ 1 EURO =LEI – la data desfășurării licitației – preț totallei

5.2. Dacă va fi necesar, din această sumă vor fi prelevate sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

5.3. În situația în care concedentul se va preleva de prevederile art. 5.2., concesionarul, în termen de 30 de zile calendaristice, este obligat să completeze suma până la limita inițială.

5.4. Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 5.1. - 5.3. duce la denunțarea unilaterală a contractului de către concedent, fără niciun preaviz din partea acestuia și cu obligația concesionarului la plata unei despăgubiri egală cu redevența anuală către concedent.

F. Garanția financiară de protecție a mediului:

ART. 6.

6.1. Concesionarul este obligat să constituie o garanție echivalentă cu **4.500 EURO⁵**, pentru îndeplinirea obligațiilor privind protecția mediului, care pot apărea pe parcursul derulării contractului, sumă pe care o va depune în termen de 90 de zile calendaristice de la data semnării contractului.

6.2. Scopul constituirii garanției este pentru acoperirea eventualelor prejudicii aduse mediului înconjurător cu ocazia construirii obiectivelor sau cu ocazia funcționării acestora, după caz.

6.3. Cuantumul prejudiciului, culpa concesionarului și raportul de cauzalitate se vor stabili de către autoritățile de mediu specializate în domeniu.

6.4. În situația în care concedentul sau autoritățile de mediu se vor preleva de prevederile art. 6.2., concesionarul, în termen de 30 de zile calendaristice, este obligat să completeze suma până la limita inițială.

6.5. Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 6.1 - 6.2 duce la denunțarea unilaterală a contractului de către concedent, fără niciun preaviz din partea acestuia și cu obligația concesionarului la plata unei despăgubiri egală cu redevența anuală către concedent.

G. Termenul încheierii contractului:

ART. 7.

7.1. Contractul se încheie pe o perioadă de 49 de ani.

7.2. Acordul expres al concedentului se va manifesta în scris prin act administrativ adoptat de autoritatea deliberativă a comunei Aroneanu, respectiv consiliul local.

7.3. În cazul prelungirii contractului de concesiune se va negocia cuantumul nou al redevenței, avându-se în vedere că obiectivele prevăzute la art. 3 trec în proprietatea privată a concedentului.

7.4. Rezultatul negocierii se va concretiza prin încheierea unui act adițional la prezentul contract.

G. Drepturile și obligațiile concedentului și ale concesionarului:

ART. 08.

8.1. Comuna Aroneanu se obligă să pună la dispoziția concesionarului suprafața de teren de **7.500 mp. din T10, identificată cu nr. cadastral 63755**, din punct de vedere fizic și juridic.

8.2. Concesionarul are dreptul să folosească terenul concesionat numai în scopul contractat.

ART. 09.

9.1. Termenul de realizare a tuturor investițiilor este de 60 de luni începând cu data semnării contractului, conform graficului de execuție.

⁵ 1 EURO =LEI – la data desfășurării licitației– preț totallei

9.2. Termenul poate fi prelungit până la 12 de luni.

9.3. Prelungirea termenului de realizare se va confirma printr-un act adițional la contractul de concesiune ce va fi semnat de reprezentanții concedentului și ai concesionarului.

9.4. Toate fosilele, monedele, obiectele de valoare sau orice alte vestigii sau obiecte de interes arheologic descoperite pe amplasamentul lucrării sunt considerate, în relațiile dintre părți, ca fiind proprietatea absolută a concedentului.

9.5. Concesionarul are obligația de a lua toate precauțiile necesare pentru a nu îndepărta sau deteriora obiectele prevăzute la clauza 9.4, iar imediat după descoperirea și înainte de îndepărtarea lor, de a înștiința concedentul despre această descoperire și de a îndeplini dispozițiile primite de la achizitor privind îndepărtarea acestora. Dacă din cauza unor astfel de dispoziții, concedentul suferă întârzieri și/sau cheltuieli suplimentare, atunci, prin consultare, părțile vor stabili:

- orice prelungire a duratei de execuție la care executantul are dreptul;
- totalul cheltuielilor suplimentare, care se va adăuga la prețul contractului.

9.6. Concedentul are obligația, de îndată ce a luat la cunoștință despre descoperirea obiectelor prevăzute la clauza 9.4, de a înștiința în acest sens organele de poliție și comisia monumentelor istorice.

9.7. Concesionarul are obligația de a edifica o construcție cu destinația evenimente private, club, restaurant, sală de conferințe și întâlniri precum și de a remedia viciile ascunse, cu atenția și promptitudinea cuvenită, în concordanță cu obligațiile asumate prin contract, inclusiv de a proiecta, în limitele prevăzute de prezentul contract.

9.8. Concesionarul are obligația de a supraveghea activitățile, de a asigura forța de muncă, materialele, instalațiile, echipamentele și toate celelalte obiecte, fie de natura provizorie, fie definitive, cerute de și pentru contract, în măsura în care necesitatea asigurării acestora este prevăzută în contract sau se poate deduce în mod rezonabil din contract.

9.9. Concesionarul este pe deplin responsabil pentru conformitatea, stabilitatea și siguranța tuturor operațiunilor executate precum și pentru procedeele de execuție utilizate.

9.10. Concesionarul are obligația de a respecta și executa dispozițiile concedentului în orice problemă, menționată sau nu în contract, referitoare la îndeplinirea obiectului contractului. În cazul în care concesionarul consideră că dispozițiile concedentului sunt nejustificate sau inoportune, acesta are dreptul de a ridica obiecții, în scris, fără ca obiecțiile respective să îi absolve de obligația de a executa dispozițiile primite, cu excepția cazului în care acestea contravin prevederilor legale.

9.11. Pe parcursul derulării proiectului edificare construcție cu destinația evenimente private, club, restaurant, sală de conferințe și întâlniri concesionarul are obligația, în măsura permisă de respectarea prevederilor contractului, de a nu stânjeni inutil sau în mod abuziv:

- confortul riveranilor
- căile de acces, prin folosirea și ocuparea drumurilor și căilor publice sau private care deservesc proprietățile aflate în posesia achizitorului sau a oricărei alte persoane.

9.12. Concesionarul va despăgubi concedentul împotriva tuturor reclamațiilor, acțiunilor în justiție, daunelor-interese, costurilor, taxelor și cheltuielilor indiferent de natura lor, pentru care responsabilitatea revine concesionarului.

9.13. Cu excepția unor clauze contrare prevăzute în contract, concesionarul este responsabil și va plăti consolidarea, modificarea sau îmbunătățirea, în scopul facilitării transportului materialelor, echipamentelor, instalațiilor sau altora asemenea, a oricăror drumuri sau poduri care comunică cu sau care se află pe traseul șantierului.

9.14. Pe parcursul execuției obiectivului de investiții concesionarul are obligația:

- de a evita, pe cât posibil, acumularea de obstacole inutile pe șantier;
- de a depozita sau retrage orice utilaje, echipamente, instalații, surplus de materiale;
- de a aduna și îndepărta de pe șantier dărâmăturile, molozul sau lucrările provizorii de orice fel, care nu mai sunt necesare.

9.15. Concesionarul răspunde, potrivit obligațiilor care îi revin, pentru viciile ascunse ale obiectivului de investiții, ivite într-un interval de 24 luni, de la recepția lucrării și după împlinirea acestui termen, pe toată durata de existență a obiectivului de investiții.

9.16. Concesionarul se obligă de a despăgubi concedentul împotriva oricăror: reclamații și acțiuni în justiție, ce rezultă din încălcarea unor drepturi de proprietate intelectuală (brevete, nume, mărci înregistrate etc), legate de echipamentele, materialele, instalațiile sau utilajele folosite pentru sau în legătură cu obiectivul de investiții sau încorporate în acestea; și daune-interese, costuri, taxe și cheltuieli de orice natură, aferente.

9.17. La finalizarea obiectivului de investiții, concesionarul are obligația de a notifica, în scris, concedentului că sunt îndeplinite condițiile de recepție solicitând acestuia convocarea comisiei de recepție. Pe baza situațiilor de lucrări executate confirmate și a constatărilor efectuate pe teren, concedentul va aprecia dacă sunt întrunite condițiile pentru a convoca comisia de recepție, în cazul în care se constată că sunt lipsuri sau deficiențe, acestea vor fi notificate concesionarului, stabilindu-se și termenele pentru remediere și finalizare. După constatarea remedierii tuturor lipsurilor și deficiențelor, la o nouă solicitare a concesionarului, concedentul va convoca comisia de recepție.

9.18. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

9.19. Concesionarul are obligația de a notifica prompt concedentului despre toate erorile, omisiunile, viciile sau altele asemenea descoperite de el în proiect sau în caietul de sarcini pe durata îndeplinirii contractului.

ART. 10.

10.1. Concesionarului îi revin obligațiile contractuale referitoare la respectarea condițiilor de mediu, având responsabilitate integrală și exclusivă.

10.2. Concesionarului îi revin toate obligațiile referitoare la protecția civilă, gospodărirea apelor și apărarea împotriva dezastrelor și a poluărilor accidentale pentru terenul concesionat și pentru obiectivele edificate, având responsabilitate integrală și exclusivă.

ART. 11.

11.1. Concesionarul este obligat să facă plata redevenței și constituirea garanțiilor la termenele contractate.

11.2. Neplata la termen atrage calcularea de penalizări de întârziere – dobânzi - în conformitate cu prevederile prezentului contract și cu prevederile legale în materie.

ART. 12.

12.1 Concesionarului îi este interzisă subconcesionarea sau închirierea, în tot sau în parte, a terenului sau a construcțiilor edificate.

12.2. Concesionarului îi este interzisă cesionarea, în tot sau în parte, a drepturilor și obligațiilor prevăzute în prezentul contract.

12.3. Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii acestuia.

ART. 13.

13.1. La expirarea termenului de concesiune, concesionarul este obligat să predea în deplină proprietate și liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate.

13.2. Astfel, concesionarul are obligația de a preda bunurile de retur, care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului.

13.3. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul prezentului contract, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini (suprafața de teren de 7.500 mp. din T10, identificată cu nr. cadastral 63755, orice alte bunuri imobile).

ART. 14.

14.1 La expirarea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a preda bunurile de preluare, dacă își manifestă concedentului această intenție.

14.2. Bunurile pot fi preluate numai în schimbul unei plăți compensatorii, egală cu valoarea contabilă actualizată a acestora.

14.3. Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii (orice alte bunuri mobile care prin uzul sau folosința acestora nu sunt parte integrantă a imobilelor – construcțiilor și/sau terenului).

ART. 15.

15.1. Concesionarul are obligația de a ridica bunurile proprii, în termen de 30 de zile calendaristice de la data încetării contractului de concesiune.

15.2. În cazul în care concesionarul refuză să ridice bunurile proprii sau nu le ridică, indiferent de cauze, în termenul stipulat art. 15.1. concedentul are dreptul de a le inventaria și a le conserva pe cheltuiala concesionarului.

ART. 16.

16.1. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a preda concedentului bunurile prevăzute la art. 13 - 14 libere de orice sarcini, în deplină proprietate.

16.2. Dacă încetarea contractului este la inițiativa concesionarului sau din culpa sa, acesta are obligația, pe lângă cea a predării bunurilor menționate la art. 13 - 14, și plata unei sume egală cu redevența anuală - cu titlu de daune.

16.3. Predarea și plata sumei se vor face în termen de 15 de zile calendaristice de la data intervenirii cauzei încetării.

ART. 17.

17.1. Concedentul are dreptul la primirea redevenței în termenul și în condițiile contractate.

17.2. În caz de neplată la termen, concedentul are dreptul și la sumele reprezentând penalizări de întârziere – dobânzi - calculate în conformitate cu prevederile prezentului contract și cu prevederile legale în materie.

17.3. Concedentul are dreptul să actualizeze anual prețul contractului (redevența) în funcție de coeficientul de inflație, astfel cum va fi comunicat de Inspectoratul Național de Statistică.

17.4 Rezultatul actualizării se va concretiza într-un act adițional la prezentul contract, semnat de ambele părți contractante. Semnarea actului adițional se va face până pe data de 15 februarie a fiecărui an calendaristic.

17.5. Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 17.1 – 17.4 în termen de 30 de zile lucrătoare de la data ajungerii la scadență sau de la data împlinirii termenului de 15 ianuarie a fiecărui an, după caz, duce la denunțarea unilaterală a contractului de către concedent, fără niciun preaviz din partea acestuia și cu obligația concesionarului la plata unei despăgubiri egală cu redevența anuală către concedent.

ART. 18.

18.1. Concedentul are dreptul să verifice, pe toată perioada derulării contractului de concesiune, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către concesionar.

18.2. În acest scop, concesionarul are obligația de a acorda acces liber reprezentanților concedentului la oricare dintre obiective și de a furniza informațiile solicitate, inclusiv acte justificative.

ART. 19.

19.1. Concedentul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale, legate de interesul public național, județean sau local, după caz, în conformitate cu prevederile legale în materie.

19.2. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

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

19.4. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la cuantumul despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

19.5. Dezacordul nu poate, în niciun caz, să permită concesionarului să se sustragă de la obligațiile contractuale.

ART. 20.

20.1. Concesionarul are obligația de a asigura obiectivele prevăzute la art. 3.1. din contract la o firmă de specialitate agreată de acesta.

20.2. Neasigurarea bunurilor nu scutește concesionarul de îndeplinirea obligațiilor contractuale către concedent în situația în care acestea ar fi afectate de evenimente ce ar fi putut face obiectul unui contract de asigurări.

ART. 21.

21.1. Concesionarul are obligația de a plăti taxele și impozitele locale, în conformitate cu prevederile legale în materie.

21.2. La momentul semnării prezentului contract cade în sarcina concesionarului plata impozitului pe teren.

21.3. Modificările legislative care vor pune în sarcina concesionarului sau concedentului, după caz, sarcini fiscale suplimentare vor fi înscrise de aceștia fără nici o altă confirmare.

I. Încetarea contractului de concesiune:

ART. 22.

22.1. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc, în afară de cazurile mai sus prevăzute, și în următoarele situații:

22.1.1. la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

22.1.2. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

22.1.3. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

22.1.4. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

22.1.5. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat;

22.1.6. în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare fără plata unei despăgubiri către concedent;

22.1.7. în cazul desființării dreptului de proprietate pentru teren al concedentului, prin renunțare fără plata unei despăgubiri către concesionar;

22.1.8. prin acordul părților contractante.

22.1.9. În ipoteza de la pct. 22.1.8. acordul concedentului se va manifesta prin act administrativ adoptat de autoritatea deliberativă a comunei Aroneanu, respectiv Consiliul Local.

J. Comunicările:

ART. 23. 23.1. Comunicările dintre părțile contractante se fac în scris prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin fax, prin telefon sau prin mijloace de comunicare electronice, în conformitate cu prevederile legale în materie.

23.2. Orice comunicare neconfirmată în scris de ambele părți nu este opozabilă.

K. Legea aplicabilă contractului și soluționarea litigiilor:

ART. 24.

24.1. Prezentul contract este reglementat de:

24.1.1. O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

24.1.2. Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ;

24.1.3. H.G.R. nr. 1.354/2001 publicată în M. Of. nr. 326/2002 privind atestarea domeniului public al județului Iași precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași – a se vedea anexa nr. 8 la hotărâre;

24.1.4. H.G.R. nr. 48/2007 pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1.354/2001 privind atestarea domeniului public al județului Iași, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Iași – a se vedea anexa nr. 62 la hotărâre;

24.1.5. O.U.G. 195 /2005 privind protecția mediului;

24.1.6. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

24.1.7. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

24.2. Orice prevedere contractuală va fi interpretată în conformitate cu prevederile legale în materie ale statului român.

24.3. Neînțelegerile dintre concedent și concesionar se vor reglementa pe cale amiabilă iar dacă nu se ajunge la o soluție acceptată de ambele părți contractante, litigiul va fi soluționat de instanțele judecătorești competente din România.

Contractul de concesiune este încheiat în trei exemplare, din care unul s-a înmănat concesionarului și două au rămas în evidențele concedentului.

Concedent,
Comuna Aroneanu prin:
Primar,

Contabil-șef,
Vizat pentru legalitate,
Cons. Jr.,

Concesionar,

S.C.

Administrator.....

Adoptată astăzi, 9 martie 2023

Președinte de ședință,
Consilier local, Pavel Ovidiu



Contrasemnează pentru legalitate – Pentru secretar general al
comunei Aroneanu – Jeleanu Elena

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Elena Jeleanu, the general secretary of the municipality.

ANEXA NR. 1

OFERTANTUL

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele:

.....

2. Codul fiscal/CNP:

.....

3. Adresa sediului/domiciliu:

.....

4. Telefon:

.....

Fax:

.....

E-mail:

.....

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare dacă este cazul:

.....

(numarul, data si locul de înmatriculare / înregistrare)

6. Obiectul de activitate, pe domenii, dacă este cazul:

.....

(în conformitate cu prevederile din statut)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

.....

(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

Ofertant,

.....

Semnătura

Adoptată astăzi, 9 martie 2023

**Președinte de ședință,
Consilier local, Pavel Ovidiu**



**Contrasemnează pentru legalitate – Pentru secretar general al
comunei Aroneanu – Jeleanu Elena**

ANEXA NR. 2

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Pentru concesiunea suprafeței de teren de 7.500 mp fiecare identificată cadastral cu nr. 63.755 în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare, coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie prima și produs finit

Către,

U.A.T. COMUNA ARONEANU

Prin prezenta,

Subsemnatul/subscrisa

..... (numele
și prenumele/denumirea ofertantului),

îmi manifest intenția fermă de participare la licitația publică organizată în vederea concesiunii suprafeței de teren de 7.500 mp., identificată cadastral cu nr. 63755, în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare, coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie prima și produs finit, organizată în ședință publică la data ora de către Primăria comunei Aroneanu.

Am luat cunoștință condițiile licitației, precizate în caietul de sarcini, și îmi asum responsabilitatea respectării acestora.

Declar că înțeleg să mențin oferta valabilă timp de 60 de zile de la data desfășurării licitației.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor, voi participa sau voi desemna un reprezentant în baza unei procuri notariale.

Data

Ofertant

Semnătura

Președinte de ședință,
Consilier local, Pavel Ovidiu



Adoptată astăzi, 9 martie 2023

Contrasemnează pentru legalitate – Pentru secretar general al
comunei Aroneanu – Jeleanu Elena

ANEXA NR. 3

OFERTANT

OFERTĂ DE PREȚ

Subsemnatul/subsemnata/subscrisa.....,
domiciliat(ă) în/având sediul în
legitimat(ă) cu C.I. seria nr. și CNP
...../având C.U.I./C.I.F. și
nr. de înregistrare la Registrul Comerțului
reprezentată de dl/dna., în calitate de
.....,
formulez prezenta

OFERTĂ DE PREȚ

În cadrul licitației publice din data de privind
concesionarea suprafeței de teren de **7.500 mp., identificată cadastral cu nr. 63755,**
în vederea construirii unor spații pentru realizarea de suplimente alimentare,
coloizi, detergenți BIO pentru utilizare casnică și industrială, realizarea de produse
din categoria Superfoods, laborator pentru testare materie prima și produs finit.

Mă angajez ca, în cazul în care prezenta ofertă este stabilită câștigătoare, să închei
contractul de concesiune în termenul prevăzut de lege.

Mă angajez să mențin această ofertă valabilă pentru o durată de 60 de zile de la
data stabilită pentru desfășurarea licitației.

Data

Ofertant

Semnătura

Adoptată astăzi, 9 martie 2023

Președinte de ședință
Consilier local, Pavel Ovidiu

Contrasemnează pentru legalitate – Pentru secretar general al
comunei Aroneanu – Jeleanu Elena

**RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP TEREN**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. DTI 2023 201/27.02.2023	ÎNREGISTRARE LA UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL RAPORTULUI	Nr.
--------------------------------------	--	--	------------

1. EVALUATOR AUTORIZAT	Deneș Tania Iuliana
Legitimăție ANEVAR	Nr. 12055
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 Eur /Certificat 43977 cu valabilitate 31.12.2023
Reprezentant –funcția	Deneș Tania Iuliana , evaluator autorizat titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANAILI; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în sat/com. Tomești, bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27, jud. Iași.
Expert evaluator	Denes Tania Iuliana
Parafa	Nr. 12055 – valabilă 2023
Adresa evaluatorului	Jud. Iasi, loc. Tomești bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27 Telefon: 0740/160487; 0723/592270 E-mail: tania_iuliana@yahoo.com.

2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi
Adresa	Sat Aroneanu, str. Aron Voda nr. 47, Comuna Aroneanu, Județul Iasi, CP 707020
UTILIZATOR DESEMNAȚ AL RAPORTULUI	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iași, CUI 4540038, tel. 0232299255

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren din extravilanul satului Dorobant, format din parcela 1P de 7.500 mp din T10, cu NC/CF 63755, cf DC 88107 din 14.09.2012. Este învecinat la Nord, Sud și Est cu parcele de teren cat. pasune aflate în proprietatea Comunei Aroneanu, iar la Vest are o deschidere de 63,75 ml spre calea de acces cu NC 63756, din care se asigură o cota indiviză de 5,41%, respectiv 554,99 mp. Are acces la utilitățile zonei, respectiv energie electrică și rețea de apă. Este împrejmuit cu gard de plasă. În zona se află construcții comerciale (hale, sere), cat și construcții rezidențiale.
Proprietar	Persoană Juridică: COMUNA ARONEANU, jud. Iasi
Adresa proprietății	Extravilanul satului Dorobant, com. Aroneanu, jud. Iasi
Condiții limitative deosebite	Se evaluează o parcelă de teren din comuna Aroneanu, jud. Iasi, care ar putea fi exploatată pentru activități comerciale.

4. DECLARAREA VALORII	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A TERENULUI (FĂRĂ TVA)	553.200 Lei, echivalent 112.500 Eur

5.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Pentru o posibila tranzactionare.
	DATA INSPECȚIEI TERENULUI	Inspeția a fost efectuată la data analizei; evaluarea se realizează scriptic pe baza aplicației GEOPORTAL ANCPI (pag. 12-13) și a actelor puse la dispoziție.
	DATA EVALUĂRII	27.02.2023
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	27.02.2023
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII	1 Eur = 4,9170 Lei
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietății, conform CF, partea I ▪ Proprietar și dobândire, conform CF partea a Iia ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa Acte de proprietate prezentate: HCL 47/2004 privind inventarul patrimoniului UAT Aroneanu; Act de dezmembrare aut. sub nr. 7292/27.09.2012 de NP Costin rRazvan Ionut. - Dreptul de proprietate: Deplin, cu drept de atestare a dreptului de proprietate - Cartea Funciară : 63755/Aroneanu, județ Iasi - Număr cadastral: 63755/Aroneanu, județ Iasi - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Conform Încheieri CF - Extras de Carte Funciară: nr. 175648/21.09.2021 În ANEXE este prezentată copia xerox a planului de amplasament și delimitare a imobilului din DC 88107/14.09.2012.
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Extras CF nr. 175648/21.09.2021; contract de concesiune nr. 4329/0707.2014 pe o perioadă de 49 ani.
	MENTIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrisurile din C Funciară	Nu este cazul
	7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Documentația cadastrală înregistrată la OCPI Iasi: 88107/14.09.2012. Teren din extravilanul satului Dorobant, format din parcela 1P de 7.500 mp din T10, cu NC/CF 63755. În ANEXE este prezentată copia planului de amplasament și delimitare a imobilului. Nu s-au constatat diferențe față de documentația cadastrală; identificarea scriptică are la bază documente de proprietate și aplicația GEOPORTAL ANCPI.
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A TERENULUI	Teren cat. pasune , care se poate folosi în derularea de activități comerciale și care se poate construi, conform CU 137/20.11.2012.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE Se completează diferențiat, funcție de	RURALA: terenul este situat în jud. Iasi, com. Aroneanu, sat Dorobant, cu ieșire spre drum local, spre DJ, aflat la o distanță de cca 7 km de mun. Iasi. Periferic în localitate, periferic față de Iasi.

zona: urban sau rural	
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Cu acces asigurat la drum de acces, spre DJ catre Iasi si drumuri locale. Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, in functie de tipul drumului judetean.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei – cu terenuri extravilane, de categoria pasune sau alte categorii, din domeniul public al Comunei Aroneanu, jud. Iasi. ▪ Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente, respectiv microbuze sau mijloace de transport proprietate personala, cu posibilitatea deplasarii cu usurinta spre Iasi si spre alte localitati invecinate. ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate in centrul comunei ▪ Unități de învățământ - locale: scolar, gimnaziu ▪ Unități medicale - cabinete de medicina de familie ▪ Instituții de cult - biserica ortodoxa locala.
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea de energie electrică: in localitate ▪ Rețea de apă: in localitate ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea de gaze: inexistentă ▪ Rețea de canalizare: inexistentă ▪ Rețea de telefonie: mobila si fixa, existentă, in localitate.
GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării – invecinata cu terenuri de categorii diverse
AMBIENT	▪ Linistit; Trafic auto moderat, avand iesire la drumuri locale.
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referința periferică – fata de mun. Iasi. Amplasare favorabilă, intr-o zona cu activitati de agrement in localitate. Dotări și rețele edilitare minime. Poluare redusă. Ambient civilizat.

TEREN

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	Teren din extravilanul satului Dorobant, format din parcela 1P de 7.500 mp din T10, cu NC/CF 6375, cf DC 88107/14.09.2012. Este invecinat la Nord, Sud si Est cu parcele de teren cat. pasune aflate in proprietatea Comunei Aroneanu, iar la Vest are deschidere spre calea de acces cu NC 63756, din care se asigura o cota indiviza de 5,41%, respectiv 554,99 mp.
	DESCRIERE	Forma: aproape dreptunghi Deschidere la drum: la Vest are o deschidere de 63,75 ml spre DC2240. Cu acces la utilitati: energie electrica si retea de apa
	RESTRICTII	Privind construirea - poate fi construit, cu constructii in imediata vecinatate: comerciale(hale, sere) si rezidentiale. Restrictii – nu se cunosc.

11. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața este una locală, care se afla în general în creștere, înregistrându-se mai multe tranzacții în ultimii ani. ▪ Piața terenurilor libere comparabile este în creștere în ultimii ani, datorită în special construcțiilor de case în comună.
NATURA ZONEI	▪ Zonă de exploatare agricole în vecinătate și zonă comercială în localitate. ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în stagnare datorită situației economice actuale; ▪ Din punct de vedere economic: zonă periferică față de centrul comunei și de mun. Iași; ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: stabilite prin HCL, dar mai mici decât în mediul urban.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ În creștere
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ În creștere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI pentru terenuri comparabile
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU TERENURI SIMILARE	▪ 15 – 16,67 Eur/mp, conform ofertelor identificate pe piața imobiliară pentru terenuri în zonă.
RISCURI PENTRU PROPRIETATEA EVALUATA	Risc general datorat situației economice actuale posibil să se degradeze în timp și implicit de generarea înghețării pieței imobiliare. Riscuri specifice datorate amplasării într-o zonă rurală. Riscul de piață, care poate afecta la un moment dat pe toți participanții și toate activele comparabile, mai ales ca imobilul analizat se află în mediul rural, într-o zonă cu cerere mai mică de achiziționare și/sau închiriere de construcții cu destinație comercială. Riscul sistematic, care poate afecta piața în ansamblul ei la un moment dat. Riscul financiar reprezentat de incertitudinea în ceea ce privește realizarea unor venituri viitoare preconizate pentru proprietar, care este generator de venituri pe o perioadă medie și lungă și care ar putea influența situația economică generală la un moment dat.
VANDABILITATEA TERENULUI	În ceea ce privește posibilitatea valorificării terenului, analizat, există piața pentru acest tip de bun imobiliar, care cu un marketing adecvat va putea avea lichiditate în perioada următoare. Piața imobiliară, în speta a terenurilor, în general, se află în creștere în ultimii ani datorită relansării creditelor, care afectează volumul tranzacțiilor. În cadrul pieței de acest tip de bunuri se efectuează tranzacții în urma cărora se schimbă drepturi de proprietate contra banilor. Ofertanții de pe piață sunt proprietari persoane juridice, agențiile imobiliare și proprietarii persoane fizice. Vânzarile se fac pe zone, în funcție de suprafețe, tipuri de teren, acces față de drumuri, facilități, utilități. Factorul decisiv poate fi prețul negociat sau solicitat pe mp.

	Echilibrul pietei este destul de ridicat, tinand cont de marjele de profit la segmental dezvoltatori. Preturile nu oscileaza foarte mult, ele fiind stabilite pe mp suprafata pe zone, determinat de cerere si oferta in fiecare zona in parte. Cresterea cererii pe aceasta piata in ultimii ani prin vanzarile de terenuri folosite in constructii de case a dus la mentinerea si chiar cresterea preturilor pe mp. Valorificarea terenului se va putea realiza in 6-24 luni.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Este definita ca cea mai probabila utilizare proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate; trebuie sa tina seama de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Cea mai buna utilizare a unei proprietati trebuie sa indeplineasca 4 criterii: -sa fie permisa legal (legalitatea investitiei propuse, posibilitatile de obtinere a avizelor si autorizatiilor); -sa fie posibila fizic (posibilitatea realizarii investitiei in contextul caracteristicilor terenului, poluarii mediului, regimului urbanistic al zonei); -sa fie fezabila financiar (se determina daca investitia poate sa produca un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului); -maxima productiva (sa genereze un venit maxim pentru investitor) Valoarea de piata, in ipoteza celei mai bune utilizari, reprezinta cea mai mare valoare care s-ar putea obtine pentru imobil intr-o ipoteza propusa care sa fie legala, fizic si financiar fezabila si maxim productiva. Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru desfasurarea de activitati comerciale, cu posibilitatea construirii de hale/sedii de firme.
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA TERENURILOR	▪ Dezechilibru în favoarea Ofertei, cu tendință de creștere a pietei, cu tranzacții mai multe in ultima perioada; ▪ REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea creșterii/mentinerii prețurilor la terenuri libere; ▪ VANDABIL, datorita posibilitatii de exploatare pentru activitati diverse. Se vor anexa oferte care sustin elementele de piață cuprinse în prezentul raport la pag. 16-18.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2022	Standarde generale : • SEV 100 – CADRUL GENERAL • SEV 101 – TERMENII DE REFERINTA A EVALUARII • SEV 102 – DOCUMENTARE SI CONFORMARE • SEV 103 – RAPORTARE • SEV 104 – TIPURI ALE VALORII • SEV 105 – ABORDARI SI METODE DE EVALUARE Standarde pentru active: • SEV 230 – DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE • GEV 630 – EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE Standarde pentru utilizari specifice: • SEV 400 – VERIFICAREA EVALUARII
CADRU LEGAL	• Codul Civil • Codul fiscal • art. 14 alin. 1 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și competențele

	ulterioare • art. 36 alin. 5, lit a si b, art. 123 alin. 1 si 2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală. • Legea 17/2014 privind unele masuri de reglementare a vanzarilor si cumpararilor terenurilor agricole situate in extravilan.
--	---

12.1 Evaluarea prin abordarea prin piata

Mai jos este prezentată determinarea valorii de piață prin abordarea prin piata.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	553.200 Lei, echivalent 112.500 Eur
--	--

Estimarea valorii terenului se poate face prin aplicarea a 6 metode:

- metoda comparației directe
- metoda alocării sau a proporției
- metoda extracției
- metoda parcelării
- metoda reziduală
- metoda capitalizării rentei funciare.

Din cele 6 metode vom evalua terenul prin *metoda comparației directe* deoarece aceasta utilizează valori de tranzacționare reale, datelor utilizate putându-li-se garanta corectitudinea.

Abordarea prin piata pentru teren prin metoda comparatiei directe se regaseste la pag.10-11.

Evaluarea terenului se face în ipoteza că acesta este liber de construcții. Prin aceasta metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau deosebiri.

Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere sau care se considera libere in scopul evaluarii si se prefera atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda pretul si acele informatii referitoare ala loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanarile si deosebirile dintre ele. Se considera ca preturile sunt stabilite de piata. Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Prin studierea pietei imobiliare s-au folosit ofertele identificate la pag. 16-18.

Elementele de comparatie sunt drepturile de proprietate, restrictiile juridice, conditiile de finantare si de piata, localizarea, calitatea si caracteristicile terenului, situatia care a derminat pretul, utilizarea permisa si/sau zonarea proprietatii, suprafata.

Prin studierea pietei imobiliare s-au folosit date din site-urile agentilor imobiliare, cu anunturile publicitare identificate in cadrul analizei. Evaluarea terenului se face prin analiza datelor perechi. In cazul in care datele comparabilelor alese nu dau indicatiile necesare pentru o analiza completa se folosesc indici de ajustare. Pentru stabilirea valorii terenului se vor utiliza oferte de vanzare teren din zona analizata. Toate ofertele au fost verificate si au fost obtinute informatii suplimentare privind locatia si utilitatile.

Valoarea propusa pentru terenul evaluat de 7500 mp:

Pretul final pe unitate – 15 Eur/mp

Valoarea terenului de 7.500 mp: 553.200 Lei, echivalent 112.500 Eur

13. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

13.1 DEFINIȚII

Tipul de valoare adecvat, în relație cu scopul, este baza evaluării.

Conform scopului precizat în comandă, cel a vânzării proprietății, valoarea adecvată estimată va fi **valoarea de piață**, un tip de valoare pe baza Standardului de Evaluare SEV 100. Această valoare este înțeleasă ca fiind valoare unei proprietăți fără luare în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare, a taxelor asociate cu vânzarea și a oricărei ipoteci sau gaj asupra imobilului evaluat.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2022 și două Standarde Europene de Evaluare (EVS –European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, prin care se recomandă pentru evaluarea proprietăților imobiliare în vederea vânzării estimarea valorii de piață.

Evaluarea reprezintă o estimare a valorii de piață a bunurilor evaluate așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2022.

“**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării, atât timp cât condițiile inițiale care au stat la baza raportului de evaluare nu s-au schimbat.

13.2 IPOTEZE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabil.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin

prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Ipoteze suplimentare:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciară și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către solicitant executând numai câteva verificări cu utilaje neomologate;
- Valoarea estimată în Eur este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Proprietatea a fost inspectată, evaluarea realizându-se scriptic pe baza actelor puse la dispoziție, cat si faptic;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul beneficiarului și/sau utilizatorului desemnat menționat.

13.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare nu este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona.

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în Eur și Ron (Lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

13.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul va prezenta sursele de informare în condițiile în care piața imobiliară actuală este a cumparatorului, și nu a vanzatorului.

Valorile comparabilelor la proprietati asemanatoare au fost preluate de pe siteul Primariei Aroneanu de la pag. 16-18, cu mentiunea ca sunt oferte aflate la vanzare, neavand informatii cu privire la tranzactii efective in perioada anterioara analizei.

14. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU IVS

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor elaborate de ANEVAR, editia 2022 cat si cu ipotezele cuprinse in prezentul raport.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

În aceste conditii, subsemnata, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat in ansamblul sau / si doar pentru scopul precizat in el.

Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra **valorii de piata la data de referinta a evaluarii – respectiv 27.02.2023.**

Certific prin prezenta ca partile analizate in acest raport au fost inspectate de catre evaluator ANEVAR Denes Tania Iuliana care a transmis toate datele in vederea evaluarii. Nu sunt recuzata / descalificata sa evaluez aceasta proprietate. Elaboratorul este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR), evaluator autorizat – autorizatie 0668 si legitimatie 12055, valabile pentru 2023.

15. CERTIFICARE; IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Deneș Tania Iuliana, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu legitimatia 12055/2023, titular în cadrul DENEȘ TANIA IULIANALI.; F22/1185/2003; CUI 20916909, cu sediul social în sat/com. Tomești, bloc 2, scara A, etaj 4, apartament 27, jud. Iași, avand certificat de asigurare profesionala 43977 cu valabilitate 31.12.2023, tel. mobil 0740/160487, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de catre mine si cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra zonei in anasamblul ei in care se afla parcelele de teren analizate; nu s-a efectuat deplasarea in teren si evaluarea se va realiza doar scriptic, cu precizarea valorii de garant a terenurilor extravilane, utilizate in agricultura.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele suplimentare menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate in raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

NOTA: *Evaluatorul este doar un consultant si nu un factor decizional. Imobilul evaluat va putea fi tranzactionat, urmand ca aceasta lucrare sa ofere consultanta de specialitate cu privire la valoarea de piata a terenului analizat.*

16. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE :

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	553.200 Lei, echivalent 112.500 Eur
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN PIATA
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

DENEȘ TANIA IULIANA I.I.

REPREZENTANT LEGAL

ȘTAMPILA

și

EVALUATOR AUTORIZAT

și

DENEȘ TANIA IULIANA

SEMNĂTURA

ANEXA

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Proprietate analizata</i>	<i>Comparabila 1</i>	<i>Comparabila 2</i>	<i>Comparabila 3</i>
Prêt oferta		14,26	14,82	15,22
		euro/mp	euro/mp	euro/mp
Influenta negociere	oferta	of ferma	of ferma	of ferma
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Pret probabil		14,3	14,8	15,2
Elemente specifice tranzactiei				
Drept de proprietate transmis	Integral	similar	similar	Similar
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		14,26	14,8	15,2
Conditiiile pietei	feb-23	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		14,26	14,8	15,2
Conditii de finantare	plata integrala cu credit bancar	similar	similar	similar
		0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		14,26	14,8	15,2
Elemente specifice proprietatii				
Amplasare in localitate	Aroneanu	Aroneanu	Aroneanu	Aroneanu
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		14,26	14,8	15,2
Influenta suprafata teren	7500	4953	7937	9739
		-5%	1%	4%
		-0,7	0,1	0,6
<i>Pret ajustat</i>		13,5	15,0	15,8
planeitate teren	plan	similar	similar	Similar
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		13,55	15,0	15,8
Cale de acces	Acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local	acces la drum local
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		13,55	15,0	15,8
Rețele de utilitati	en el, apa, iluminat	utilitatile zonei	utilitatile zonei	utilitatile zonei
		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0

<i>Pret ajustat</i>		13,5	15,0	15,8
Raport laturi teren	raport 1/1	rap 1/1	rap 1/1	rap 1/1
		0%	0%	0%
		0	0,0	0,0
<i>Pret ajustat</i>		13,5	15,0	15,8
Destinatie	comerciala	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		13,5	15,0	15,8
Caracteristici specifice	zona comerciala, fara caract specifice	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
		0	0	0
<i>Pret ajustat</i>		13,5	15,0	15,8
Nr. Ajustari		0,00	0,00	0,00
Ajustari absolute / procentuale		0,713	0,148	0,609
		5%	1%	4%

Element 1 – Drept de proprietate transmis

Dreptul de proprietate asupra terenului este absolut, similar celor 3 terenuri prezentate. Ajustari nule.

Element 2 – Condițiile pieței

Data de referință a evaluării este februarie 2023, data pentru care sunt valabile și ofertele de la comparabilele 1- 3. Ajustari nule.

Element 3 – Condiții financiare

Cca 95 % din tranzacțiile imobiliare se fac cu finanțare prin credit bancar, la data tranzacției fiind platită integral suma către vânzător. Se considera o situație similară și terenul evaluat. Vânzătorii din cele 3 comparabile nu acceptă plata în rate.

Element 4 – Amplasare în cadrul localității

Terenul evaluat este amplasat în extravilanul com. Aroneanu. Terenurile din comparabilele 1-3 sunt amplasate în zona. Ajustari nule.

Element 5 – Influența suprafața teren

Terenurile de la comparabilele 1- 3 au suprafețe diferite față de terenul analizat și se ajustează negativ cu 5% la I comparabilă și pozitiv cu 1% la a doua comparabilă și cu 4% la a treia comparabilă.

Element 6 – Planeitate teren

Terenul analizat este aproape plan, comparabil celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Element 7 – Amenajare cai acces

Accesul către terenul evaluat este asigurat la mică distanță de DJ. Pentru toate terenurile din comparabilele 1-3 cu acces la drumuri locale nu se vor stabili ajustări.

Element 8 – Rețele de utilități

Terenul evaluat beneficiază de toate utilitățile necesare pentru construcții, ca toate cele 3 comparabile. Ajustari nule.

Element 9 – Raport laturi teren

Raportul laturilor terenului evaluat este 1/1. Funcție de raportul laturilor fiecărui teren raportat la raportul laturilor terenului evaluat nu se vor stabili ajustări, deoarece toate terenurile analizate sunt construite.

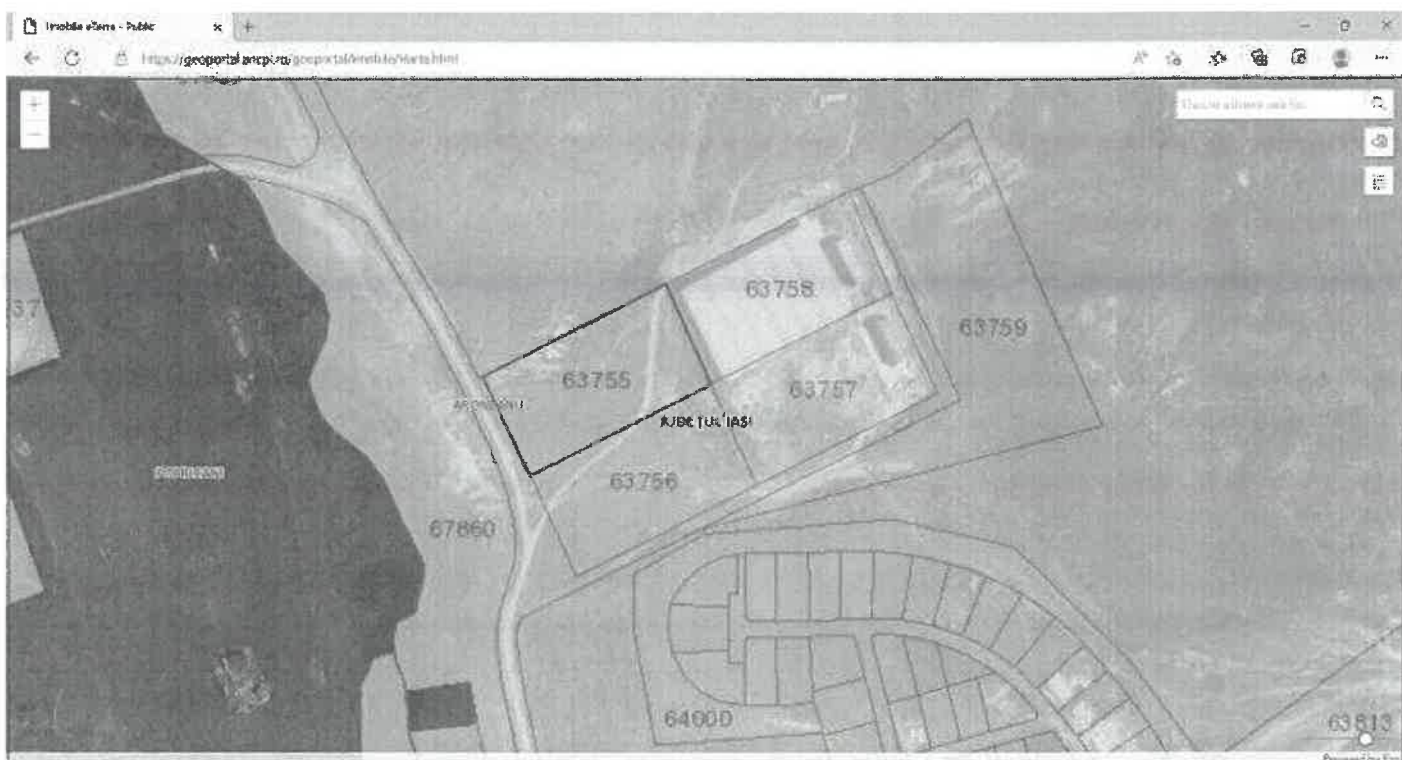
Element 10 – Destinatie

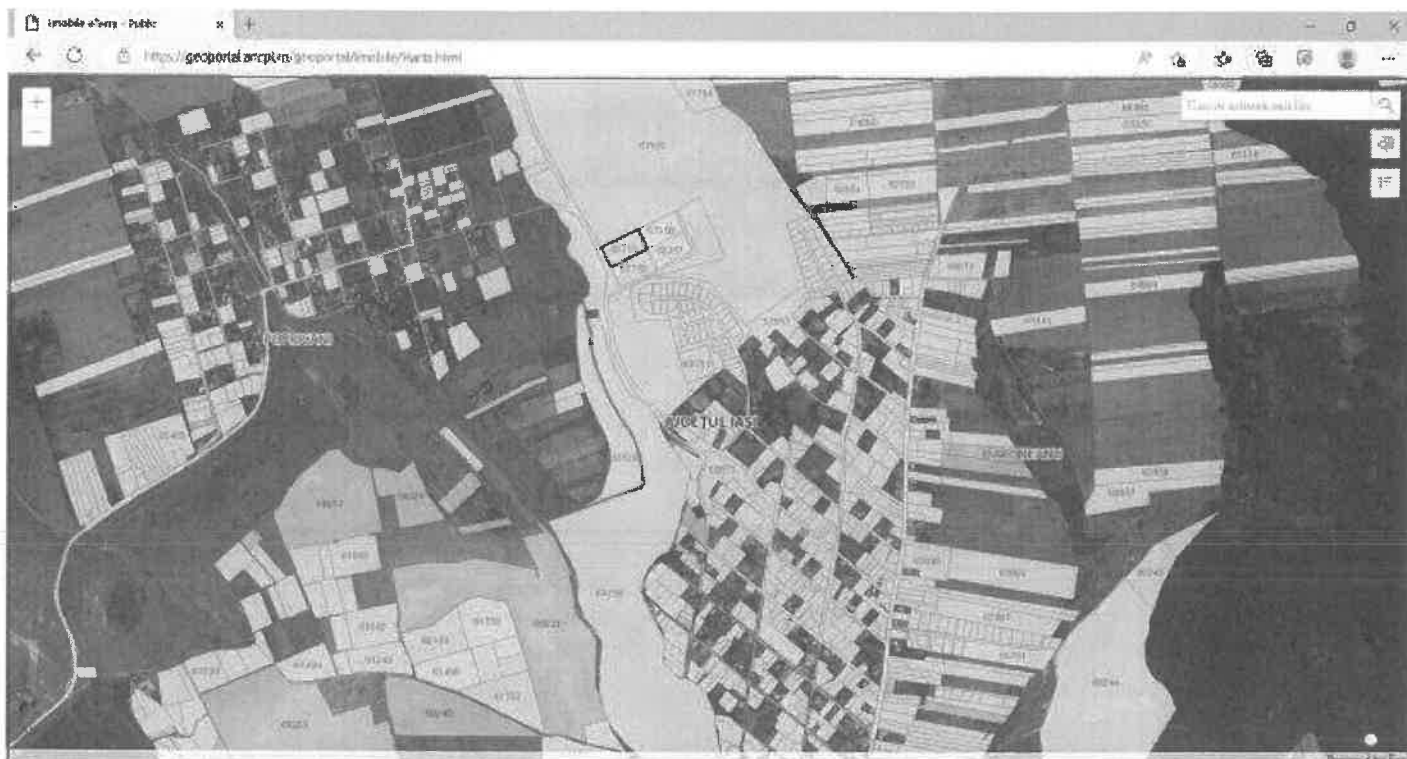
Destinația terenului evaluat este comercială, similar celor 3 terenuri. Ajustari nule.

Din grila datelor de piață se observă că cea mai mică valoare absolută procentuală a ajustărilor brute este aferentă terenului din comparabilă 1.

Analizând datele prezentate, se apreciază că valoarea unitară de piață pentru terenul supus evaluării este valoarea ajustată a terenului din comparabilă 2, respectiv **15 Eur/mp**.

Amplasamentul terenului NC 63755





NC 62304

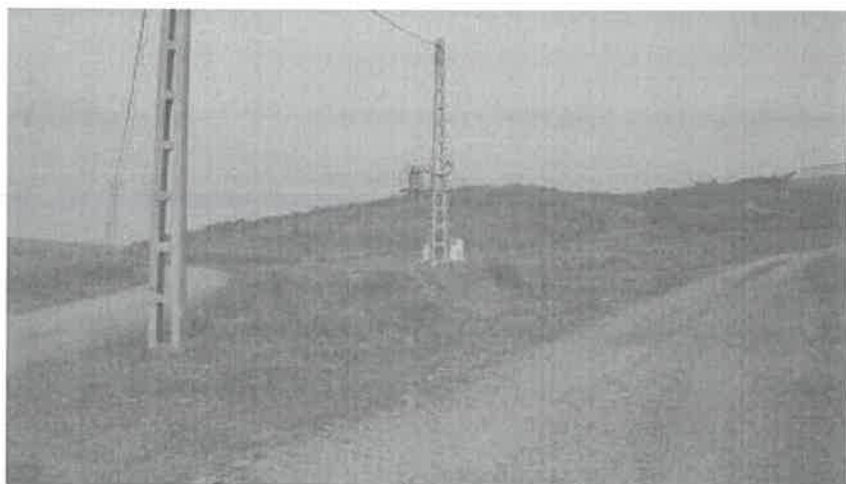
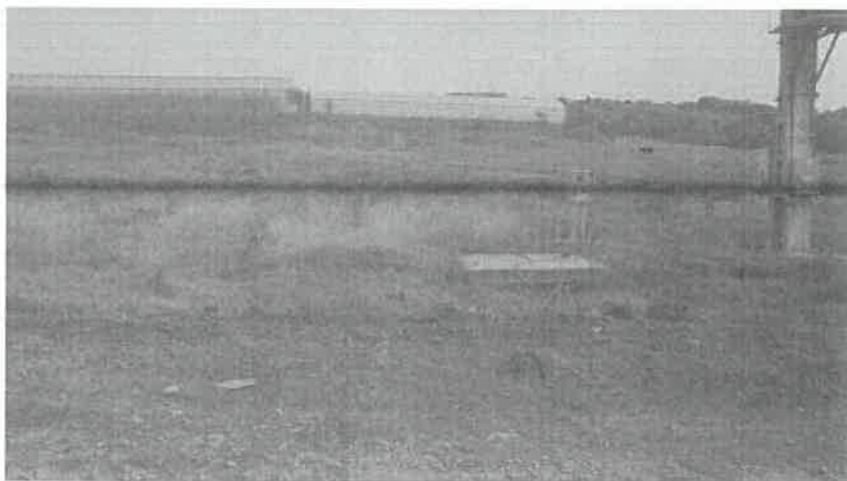
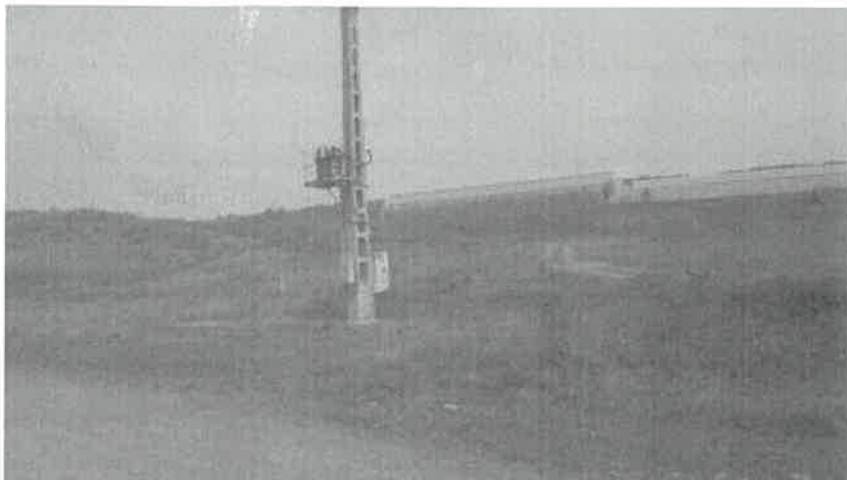


NC 67782



NC 66143





Adoptată astăzi, 9 martie 2023

**Președinte de ședință,
Consilier local – Pavel Ovidiu**



**Contrasemnează pentru legalitate – Pentru secretar general al
comunei Aroneanu – Jeleanu Elena**

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Elena Jeleanu, the general secretary of the commune.