

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
ORAȘUL BUHUȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației de atribuire aferentă concesiunii prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat a clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului

Consiliul Local al orașului Buhuși, județul Bacău, **întrunit în ședința ordinară din data de 30.09.2021;**

Având în vedere:

- Prevederile H.C.L. nr.120/29.07.2021 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al orașului Buhuși a clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002-C1, situate în Buhuși, strada Tineretului, precum și aprobarea întocmirii documentațiilor de evaluare, în vederea vânzării sau concesiunii prin metoda licitației publice cu ofertă în plic sigilat;
- Documentația cadastrală nr.61002, carte funciară nr.61002;
- Raport de evaluare nr.28463/09.09.2021, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău;
- Raportul de specialitate nr.29065/15.09.2021 al Serv. Urbanism;
- Referatul de aprobare nr.29066/15.09.2021 al Primarului orașului Buhuși;
- Legea nr.7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare – republicată și modificată;
- Legea Nr.273/2006 – privind finanțele publice locale- cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Noului Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 – Republicată și modificată prin Legea nr.71/2011;
- avizul comisiei amenajarea teritoriului și urbanism nr.30572/29.09.2021, avizul comisiei comerț, turism, servicii publice, sănătate nr. 30574/29.09.2021, avizul comisiei activități economico financiare nr. 30576/29.09.2021, avizul comisiei activitate juridică și disciplină nr. 30578/29.09.2021, favorabile;
- prevederile art.76-art.83, art.129 alin (2) lit.c), alin(6) lit.b), art.139, art.196 alin.(1), art.197, art.354, art.362 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea documentației de evaluare, înregistrată la instituția noastră sub nr. 28463/09.09.2021 a clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă concesiunea prin metoda licitației publice, pe perioada de 25 de ani, a clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului.

Art.3. Se aprobă prețul minim de pornire a licitației publice, în vederea concesiunii clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului, după cum urmează:

Preț minim de concesiune calculat, conform Raport de evaluare nr. 28463/09.09.2021, executat de SC Eval Proiect Consulting SRL Bacău: clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002= **25.750 lei/an.**

Preț minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B pentru clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002= **25.750 lei/an.**

Art.4. Se aprobă „Studiul de oportunitate” în vederea concesionării clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului, conform Anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă „Caietul de sarcini” în vederea concesionării clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului, conform Anexei nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se aprobă documentația de atribuire aferentă concesionării clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului, conform Anexei nr.4, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se împuternicește d-l Vasile Zaharia – primarul orașului Buhuși să ducă la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.8. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termen de 30 de zile la instanța de contencios administrativă competentă, în condițiile Legii nr.554/2004–legea contenciosului administrativ, modificată și completată.

Art.9. Prezenta Hotărâre va fi afișată la sediul C.L.B, va fi comunicată Primarului Orașului Buhuși, Instituției Prefectului - județul Bacău în vederea exercitării controlului de legalitate și va fi dusă la îndeplinire de către compartimentele de specialitate din cadrul instituției.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
FLENCIA SORIN**

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL UAT BUHUȘI
CONS. JUR. OANA MIHAI**

**Hotărârea nr. 154
Din 30.09.2021**

<i>Total consilieri în funcție</i>	19
<i>Prezenți</i>	18
<i>Voturi „pentru”</i>	18
<i>Voturi „împotrivă”</i>	0
<i>„Abțineri”</i>	0

Hotărârea a fost adoptată în plenul ședinței, din data de 30.09.2021, cu unanimitate de voturi.

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea documentației de atribuire aferentă concesiunii prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat a clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII

Clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, str.Tineretului

Concesionarea se va realiza pe durata de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii, asigurându-se astfel garantarea amortizării investiției pe termen lung.

2. DESTINAȚIA CLĂDIRII ȘI A TERENULUI PROPUȘ PENTRU CONCESIUNE :

Destinația clădirii și a terenului propus pentru concesiune: amenajare în scopul desfășurării de activități și servicii medicale.

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

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiuni de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin concesiunea clădirii și a terenului

4. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI DE CONCESIUNE:

Prețul minim de concesiune se va stabili prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Buhuși în baza:

4.1. Raport de evaluare

4.1.1. Societatea executantă: SC „EVAL PROIECT CONSULTING” SRL BACĂU - Raport de evaluare nr. 28463/09.09.2021

4.1.2. Clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002= **25.750 lei/an.**

5. PREȚ MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI PUBLICE

Valoare finală a prețului minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B a clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002= **25.750 lei/an.**

6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE-CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

În condițiile în care principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență, proprietarul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune este metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, în conformitate cu prevederile art.363 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

7. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE-CONCESIUNE:

7.1 Propunerea de concesiune adresată Consiliului Local, înregistrată de către acesta, se va face la inițiativa societății comerciale, respectiv persoanei fizice.

7.2 Propunerea de concesiune se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a concesionarului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesiune, obiectul concesiunii.

7.3 Proprietarul este obligat ca, într-un termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesiune formulate de orice persoană interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

7.4 Consiliul Local va decide inițierea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, după aprobarea prin Hotărâre a concesionării bunului imobil, a Studiului de oportunitate și Caietului de sarcini.

7.5 Prețul de concesiune se stabilește pe baza raportului de evaluare întocmit de un expert atestat ANEVAR și aprobat de Consiliul Local al orașului Buhuși.

7.6 În cazul procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, proprietarul are obligația să publice într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

7.7 Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

7.8 Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

7.9 Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

7.10 Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

7.11 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

7.12 Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, pentru care funcționează regula licitației competitive, respectiv prețul cel mai mare, în urcare.

7.13 Este declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.

7.14 Ofertantul declarat câștigător, este obligat să plătească prețul de adjudecare la valoarea prevăzută în ofertă.

7.15 Neplata prețului de concesiune acceptat sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata de majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

7.16 Neplata prețului de concesiune acceptat și a penalităților în termen de 3 (trei) luni consecutive de la data expirării termenului de plată, duce la anularea „Procesului-verbal de evaluare” și abrogarea Hotărârii Consiliului Local Buhuși de aprobare a concesiunii, precum și pierderea garanției depuse pentru participare, și dacă este cazul, plata de daune-interese, licitația publică fiind anulată iar Consiliul Local va relua procedura de licitație publică de la etapa aprobării unei noi Hotărâri a Consiliului Local Buhuși, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

Având în vedere cele menționate mai sus, se propune concesiunea în condițiile legii, a clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002, situate în Buhuși, str.Tineretului.

INIȚIATOR
PRIMARUL ORAȘULUI BUHUȘI,
VASILE ZAHARIA

ARHITECT ȘEF
COLAC SORIN

CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN CTIN

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea documentației de atribuire aferentă concesiunii prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat a clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII

Clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, str.Tineretului

Concesionarea se va realiza pe durata de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii, asigurându-se astfel garantarea amortizării investiției pe termen lung.

2. DESTINAȚIA CLĂDIRII ȘI A TERENULUI PROPUȘ PENTRU CONCESIUNE :

Destinația clădirii și a terenului propus pentru concesiune: amenajare în scopul desfășurării de activități și servicii medicale.

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

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiuni de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin concesiunea clădirii și a terenului.

4. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI DE CONCESIUNE:

Prețul minim de concesiune se va stabili prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Buhuși în baza:

4.1. Raport de evaluare

4.1.1. Societatea executantă: SC „EVAL PROIECT CONSULTING” SRL BACĂU - Raport de evaluare nr. 28463/09.09.2021

4.1.2. Clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002= **25.750 lei/an.**

5. PREȚ MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI PUBLICE

Valoare finală a prețului minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B a clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002= **25.750 lei/an.**

6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE-CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

În condițiile în care principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență, proprietarul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune este metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, în conformitate cu prevederile art.363 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

7. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE-CONCESIUNE:

7.1 Propunerea de concesiune adresată Consiliului Local, înregistrată de către acesta, se va face la inițiativa societății comerciale, respectiv persoanei fizice.

7.2 Propunerea de concesiune se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a concesionarului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesiune, obiectul concesiunii.

7.3 Proprietarul este obligat ca, într-un termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesiune formulate de orice persoană interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

7.4 Consiliul Local va decide inițierea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, după aprobarea prin Hotărâre a concesiunii bunului imobil, a Studiului de oportunitate și Caietului de sarcini.

7.5 Prețul de concesiune se stabilește pe baza raportului de evaluare întocmit de un expert atestat ANEVAR și aprobat de Consiliul Local al orașului Buhuși.

7.6 În cazul procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, proprietarul are obligația să publice într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

7.7 Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

7.8 Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

7.9 Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

7.10 Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

7.11 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

7.12 Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, pentru care funcționează regula licitației competitive, respectiv prețul cel mai mare, în urcare.

7.13 Este declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.

8. ACTELE NECESARE PARTICIPĂRII LA LICITAȚIE

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții depun la sediul Consiliului Local într-un singur plic închis și sigilat, cel mai târziu cu 2 zile lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitației, următoarele documente:

I. Persoanele fizice :

a) Copie carte de identitate;

b) Adeverință de venit;

c) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe din cadrul Primăriei orașului Buhuși, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;

d) Certificat fiscal/cazier fiscal emis de Serviciul Fiscal Orășenesc Buhuși din care să rezulte că nu are datorii la bugetul statului;

e) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație ;

f) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță ;

g) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație– copie chitanță ;

h) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță ;

II. Persoanele juridice :

a) Copie după buletinul de identitate pentru manageri și prepușii lor ;

b) Copie după Certificat de înregistrare fiscală eliberat de O.R.C , de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale;

c) Copie după Certificat constatator eliberat de O.R.C ;

d) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe din cadrul Primăriei orașului Buhuși, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;

e) Certificat fiscal/cazier fiscal emis de Serviciul Fiscal Orășenesc Buhuși din care să rezulte că nu are datorii la bugetul statului;

- f)** Copie după ultimul bilanț contabil și ultima balanță contabilă;
- g)** Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație ;
- h)** Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății, din care să rezulte că societatea nu este în lichidare judiciară sau în faliment;
- i)** Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță ;
- j)** Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație– copie chitanță ;
- k)** Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță ;

9. OFERTA DE CONCESIUNE

9.1 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

9.2 Ofertele vor fi înregistrate, în ordinea primirii, precizându-se data și ora.

9.3 Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

9.4 Garanția de participare va fi stabilită de către serviciul de specialitate din cadrul Consiliului Local, prin instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune.

9.5 Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

9.6 Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către Consiliul Local până în momentul achitării diferenței prețului de adjudecare și încheierii contractului de concesiune-concesiune.

9.7 Consiliul Local este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

9.8 Taxa de participare este nerambursabilă pentru toți participanții.

10. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

10.1 Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește „Lista cuprinzând ofertanții acceptați”, pe care o va afișa la locul desfășurării licitației, cu cel puțin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia.

10.2 Președintele comisiei de licitație anunță:

a) datele generale, necesare pentru identificarea exactă a bunului imobil ce face obiectul concesionării.

b) metoda de concesiune.

c) denumirea și numărul de ordine ale ofertanților.

f) modul de desfășurare a licitației.

10.3 Licitația se desfășoară după metoda licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat, astfel:

10.4 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea datelor prevăzute în documentația de atribuire.

10.5 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

10.6 După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

10.7 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

10.8 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

10.9 În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

11. COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR

11.1. Comisia de licitație va fi formată din 5 persoane titulare, după cum urmează: 1 președinte, 1 secretar comisie și 3 membrii titulari, dintre care 1 membru va fi reprezentatul Serviciului Fiscal orășenesc Buhuși, iar 2 membri vor fi supleanți, cu mențiunea ca aceștia nu pot fi acționari, asociați, administratori sau cenzori la persoana juridică care solicită concesiunea terenului/participă la licitație, respectiv nu pot fi soț/soție, rude sau afini până la gradul al-4-lea inclusiv a persoanei fizice care a solicitat concesiunea terenului/participă la licitație.

11.2. În caz de incompatibilitate, membrul din comisie incompatibil se înlocuiește cu primul membru supleant desemnat prin Hotărârea de Consiliu Local, dar numai pentru respectiva situație de incompatibilitate, fiind întocmit în acest sens un proces-verbal.

11.3. Comisia de licitație are următoarele atribuții:

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

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

11.4. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

11.5. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune.

11.6. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

12. PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI PUBLICE

12.1 În termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, la solicitarea, în scris, a ofertanților respinși, Consiliul Local va transmite o copie de pe Raportul de evaluare a ofertelor.

12.2 În termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei de pe Raportul de evaluare a ofertelor, ofertanții pot face contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunii prin licitație publică deschisă, la sediul Consiliului Local potrivit anunțului publicitar.

12.3 În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestației Consiliul Local este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

12.4 Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor sunt numiți de către conducătorul instituției prin dispoziție.

12.5 Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanții numiți în comisia de evaluare a ofertelor.

12.6 Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor legale care reglementează procedura concesiunii prin licitație publică deschisă.

12.7 La verificarea documentelor comisia de soluționare a contestațiilor va avea în vedere aspectele contestate de către contestatar cu privire la respectarea dispozițiilor legale referitoare la:

a) modul de alcătuire a comisiei de evaluare.

b) incompatibilitatea membrilor comisiei de evaluare.

c) condițiile de întrunire legală a comisiei de evaluare.

d) evaluarea ofertelor în funcție de criteriile de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune.

e) modul de luare a deciziilor în cadrul comisiei de evaluare.

f) modul de întocmire a raportului comisiei de evaluare.

12.8 În cazul în care contestația este fondată, Consiliul Local va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

12.9 În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la instanța judecătorească competentă de drept comun din raza teritorială în care se află sediul Consiliului Local.

13. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI.

13.1 Concesionarul este obligat să plătească prețul de adjudecare la valoarea prevăzută în ofertă.

13.2 Neplata prețului de concesiune acceptat sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata de majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

13.3 Neplata prețului de concesiune acceptat și a penalităților în termen de 3 (trei) luni consecutive de la data expirării termenului de plată, duce la anularea „Procesului-verbal de evaluare” și abrogarea Hotărârii Consiliului Local Buhuși de aprobare a concesiunii, precum și pierderea garanției depuse pentru participare, și dacă este cazul, plata de daune-interese, licitația publică fiind anulată iar Consiliul Local va relua procedura de licitație publică de la etapa aprobării unei noi Hotărâri a Consiliului Local Buhuși, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

13.4 Concesionarul va încheia ulterior, de comun acord între cele două părți, în termen de 20 de zile de la data la care Consiliul Local a informat ofertantul despre adjudecarea licitației, contractul de concesiune.

13.5 Acceptarea, fără nici un fel de rezerve, de către cumpărător a tuturor condițiilor impuse prin Caietul de sarcini.

14. DISPOZIȚII FINALE

14.1 Nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul Caiet de Sarcini atrage, după caz, descalificarea sau respingerea ofertelor în cauză.

**INIȚIATOR
PRIMARUL ORAȘULUI BUHUȘI,
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT ȘEF
COLAC SORIN**

**CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN CTIN**

Evaluator autorizat ANEVAR - ing.Petronela Iancu, legitimatie 13225
Tel.: 0744476571 ; 0724155496, Email: petronela_iancu@yahoo.com

28463 /

09. SEP. 2021

RAPORT DE EVALUARE

estimare valoare de piata redeventa

**Proprietate-imobil „fosta CT” si teren
in suprafata de 703 mp,
situata in Buhusi, str.Tineretului, jud.Bacau**

**Beneficiar
U.A.T.Buhusi, jud.Bacau**

August 2021

I. INTRODUCERE

Transmit anexat raportul de evaluare detaliat privind estimarea valorii de piata a concesiunii pentru o perioada de 25 de ani, pentru imobilul «fosta centrala termica » si teren in suprafata de 703 mp, situat in Buhusi str.Tineretului, proprietatea U.A.T.Buhusi, jud.Bacau.

Inspectia in teren si informarea cu date de piata precum si intocmirea raportului de evaluare, s-au desfasurat in perioada 18.08-23.08.2021.

Data de referinta pentru care sunt valabile toate calculele, analizele si estimarile efectuate este 20.08.2021.

In baza calculelor efectuate si a termenilor de referinta, valoarea de piata a concesiunii pentru proprietatea supusa evaluarii, este:

VALOAREA de Piata chirie Imobil-“fosta centrala termica” si teren 703 mp	25.750 lei/an (5.220 euro/an) 2.146 lei/luna (435 euro/luna)
---	---

Evaluator ing.Petronela Iancu, ca o garantie a protejarii intereselor dumneavoastra, certifica urmatoarele:

-nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes legat de imobilele evaluate si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate

-inspectia proprietatii evaluate precum si investigatiile, analizele si calculele efectuate au fost realizate de evaluatorul care a intocmit lucrarea

-informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse

-raportul a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 valabile la data de referinta

-raportul este supus doar acelor termeni de referinta prezentati in cadrul sau

-realizarea evaluarii precum si onorariul nu depind de valoarea raportata

-evaluatorul are calitatea de membru ANEVAR si detine competenta de a elabora acest raport de evaluare.

**Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu**



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluator ing.Petronela Iancu, declara ca evaluarea a fost intocmita in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 si confirm ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra proprietatii evaluate
- evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul etic si cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor
- onorariul evaluatorului nu este conditionat de nici un aspect al raportului
- evaluatorul indeplineste cerintele adecvate, de calificare profesionala
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii supuse evaluarii
- nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu mi-a acordat asistenta profesionala in elaborarea raportului
- nici realizarea evaluarii si nici remunerarea nu depind de valoarea raportata.

Evaluator autorizat ANEVAR,
Ing.Petronela Iancu



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Ing. Iancu Petronela - evaluator intreprinderi si proprietati imobiliare membra ANEVAR din anul 1995 cu legitimatie nr.13225, membru licitator atestat ANP cu licenta nr. 116/1996, desfasoara urmatoarele activitati:

- evaluări intreprinderi și proprietăți imobiliare;
- studii de proiectare, de afaceri, de fezabilitate;
- alte activități de servicii prestate în principal societăților comerciale.

Toate aceste servicii sunt prestate si in colaborare cu specialiști (evaluatori atestați ANEVAR, proiectanți, juriști, experți contabili, etc.) care respectă în relațiile cu clienții principii bazate pe: integritate, obiectivitate, independență, competență profesională, secret profesional și comportament deontologic.

Pentru realizarea serviciilor, dispun de o logistică adecvată executării lucrărilor: rețea de calculatoare, programe și bănci de date specifice.

Experiența evaluatorului se reflectă în efectuarea de studii și evaluări pentru societăți cu capital privat sau mixt, persoane fizice, institutii de stat, institutii bancare, inca din anul 1995.

2.2. Identificarea beneficiarului

Nume: U.A.T.Buhusi

Adresa: Buhusi, str.Republicii nr.5

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea *valorii de piață* a concesiunii pentru o perioada de 25 de ani pentru imobilul-“fosta centrala termica” cat si pentru terenul aferent in suprafata de 703 mp, la data evaluării (august 2021), fiind necesara pentru concesiune.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare. Drepturi de proprietate evaluate

Imobilul supus inchirierii consta in:

- imobil in suprafata construita de 471 mp are regim de inaltime P, avand nr.cadastral 61002-C1, inscris in CF 61002 a OCPI Buhusi, jud.Bacau;
- teren intravilan curti-constructii, in suprafata de 703 mp, cu nr.cadastral 61002, inscris in CF 61002 a OCPI Buhusi, jud.Bacau.

2.5. Tipul valorii

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al *estimării valorii de piață a concesiunii pentru activul (imobilul-“fosta CT” si teren 703 mp) aflat in proprietatea U.A.T.Buhusi*, s-a urmărit o estimare a *valorii de piață* = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul SEV 100 - Cadrul general:

“ 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 rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă data valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6.Data evaluării

Data redactării finale a raportului de evaluare este 23 august 2021.Evaluarea a fost efectuată pe baza preturilor în vigoare la 20.08.2021.

Cursul euro de referință valabil la 20.08.2021 este 4,9338 lei.

2.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia Proprietatii s-a efectuat în ziua de 18.08.2021, în prezența d-lui Razvan Tautu-serviciul “Urbanism”, reprezentant UAT Buhusi.Cu prilejul inspecției s-au efectuat următoarele:

- *analiza stării de fapt a proprietatii supuse evaluării;
- *informare seismicitatea zonei;
- *informare privind modul de comportare a construcției în timpul exploatarei;
- *informare privind impactul imobilului supus evaluării asupra factorilor de mediu și a documentelor legate de acest aspect.

Au fost prezentate de către proprietar, documentele solicitate care atestă dreptul de proprietate și anume: planul de amplasament și delimitare a proprietatii, documentație cadastrală, extras de carte funciara, Hotărârea Consiliului Local nr.120/29.07.2021.

2.8.Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Documente puse la dispoziție de către beneficiar;

Standardele de Evaluare ANEVAR 2020

Informații de piață : agenții imobiliare, www.imobiliare.ro, informații proprietari

2.9.Ipoteze și ipoteze speciale

În scopul protejării evaluatorului și pentru buna informare a clientului, au fost create două categorii de ipoteze speciale, după cum urmează:

A.Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza ipotezelor mai jos menționate:

-evaluatorul este absolvit de responsabilitate în ceea ce privește descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; se consideră ca actele de proprietate sunt valabile

- proprietatea pentru care va fi estimata valoarea chiriei, este considerata ca fiind libera de orice sarcini
- se presupune ca proprietatea se afla in stapanire responsabila si administrare competenta
- toate informatiile se considera a fi autentice, fara a se da garantii asupra preciziilor
- toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte, planurile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate
- se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice
- evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase pe sau in proprietate; totusi evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante – nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiza tehnica necesara pentru descoperirea lor.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

- detinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii nu da dreptul de a-l face public

- potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu ar fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in afara cazului cand aceasta a fost convenita scris si-n prealabil

- orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerate in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi pariale va anula aceasta evaluare, in afara cazurilor cand divizarea a fost evidentiata in raport.

2.11. Declaratia de conformitate

Datorita specificului lucrarii efectuate executantul se angajeaza sa pastreze confidentiale toate informatiile la care a avut acces in cursul efectuarii lucrarii si care se refera la datele furnizate de catre beneficiar precum si referitor la datele rezultate in urma evaluarii.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu va fi inclus in nici un document destinat publicitatii si nici nu va fi publicat in nici un fel fara acordul scris prealabil al executantului cu specificarea formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul si numai pentru uzul destinatarului mentionat mai sus.

Evaluatorul certifica prezenta lucrare de evaluare si o considera elaborata in conformitate cu standardele emise in acest scop.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1.Prezentarea generala a localitatii

Orașul Buhusi se află în nordul județului, la limita cu județul Neamț, în sud-estul depresiunii Cracău-Bistrița (la 235 m altitudine) la confluența pârâului Români cu râul Bistrița, la 24 kilometri nord-vest de Bacău pe terasele superioare ale Bistriței, dincolo pe versanții sud-vestici ai dealului Runc. Este traversat de șoseaua națională DN15, care leagă Bacăul de Piatra-Neamț. Din acest drum, la Buhuși se ramifică șoscaua județeană DJ156B, care duce spre sud-vest la Blăgești, și șoscaua județeană DJ158, care duce spre nord în județul Neamț la Români, Moldoveni și Secuieni (unde se termină în DN2). Prin oraș trece și calea ferată Bacău-Bicaz.

Zona în care se găsește proprietatea evaluată este zona centrala si anume str.Tineretului, zona Spitalul Orasenesc Buhusi.

Zona de amplasament are acces la utilitati: electricitate, apa-canal, gaze, telefonie.

În zona sunt amplasamente cu proprietati rezidentiale- blocuri de locuinte si unitati sanitare. Imobilul se afla la o distanta de cca 450 m de centrul orasului.

Accesul la imobilul supus evaluarii se face prin drum asfaltat.

Concluzie privind amplasarea proprietății : zona de referință – zona urbana centrala, cu acces favorabil.

3.2.Prezentarea proprietatii

Proprietatea ce face obiectul evaluarii este amplasata in Buhusi, str.Tineretului. Imobilul pentru care va fi estimata valoarea chiriei, are regim de inaltime P, ocupand o suprafata construita de 471 mp, conform documentatiei cadastrale.

Gradul de seismicitate al zonei este 7, regimul de inaltime al cladirilor din jur este P, P+1+M si P+6E.Sistematizarea verticala a terenului este buna.

Amplasarea proprietatii este prezentata in planul de situatie anexat la lucrare.

Aprecierea starii tehnice a constructiei supuse evaluarii s-a efectuat in urma verificarii vizuale de catre evaluator.Nu au fost puse la dispozitie documentatii ale constructiei sau expertize efectuate de institutii specializate.

Informatiile solicitate de evaluator si furnizate de beneficiar sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu este raspunzator de precizia acestora.

4. ANALIZA PIETEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile.

Pe perioada de la începutul pandemiei și până în prezent, piața a reacționat diferit, în funcție de segment, astfel că sectorul logistic a fost pe departe cel mai rezilient în 2020 și va rămâne și în 2021, impulsat și de creșterea vânzărilor online. Comparând cu valorile din aceeași perioadă a anului 2019, pe parcursul anului trecut la centrele comerciale am observat scăderi în medie cu 5%-10%, în timp ce pe piața de birouri scăderea a fost de până la 5%. Proprietățile industriale de calitate, securizate prin închiriere, au beneficiat de valori stabile sau chiar ușor în creștere, cu un trend ascendent și pe parcursul anului în curs.

Totuși, procentele de mai sus nu sunt exhaustive, valorile fiind influențate printre altele de tipul de proprietate, de locație, de clasă, gradul de ocupare, mixul de chirie și calitatea acestora, perioada rămasă din contract, competiție.

Treptat, investitorii încep să capete încredere și să caute noi oportunități, pe măsură ce situația se stabilizează. Mai mult, investitori maturi realizează că pentru a răzbi în condițiile competitive din această piață, au nevoie de mult mai multă cercetare de piață, de analize mult mai detaliate și bazate pe date reale decât oricând altcândva. Piața nu mai "îngheț" orice proiect și doar studii făcute cu responsabilitate pot face diferența între succesul sau pierderea într-un proiect.

Deși volatilitatea pieței este încă scăzută, rămân în continuare o serie de incertitudini care determină o atitudine ezitantă a jucătorilor pieței. Exigentele acestora, în special cele provenite din partea susținătorilor cererii, au determinat o creștere calitativă a pieței imobiliare și un echilibru mai bun între calitate și preț.

Dacă ne uităm dincolo de ultimele 12 luni, putem să observăm că ceea ce s-a întâmplat pe piața imobiliară după declanșarea pandemiei nu a reprezentat decât o accelerare a unor fenomene care deja se manifestau în economie și în această industrie, în mod particular.

Segmentul dezvoltării de spații industriale și de logistică a continuat să se extindă în ciuda provocărilor generate de criza sanitară pentru sectorul imobiliar. Piața a înregistrat o cerere în creștere pentru spații de depozitare din partea jucătorilor de e-commerce și retail, dar și a companiilor de logistică cu activitate crescândă în ultimele trimestre. Dacă ritmul de creștere va fi susținut în anii următori, piața de profil din România are potențialul de a prinde din urmă Cehia și Polonia, care au cele mai puternice hub-uri industriale și logistice din regiune.

Stocul de spații va depăși cinci milioane de metri pătrați în acest an, ceea ce va poziționa România în topul regional al țărilor cu cele mai dinamice sectoare industriale și de logistică.

Pe partea de închiriere, volumul total tranzacționat a fost de aproximativ 388.000 de metri pătrați în primele nouă luni din 2020, în creștere cu 130.000 de metri pătrați față de perioada similară a anului trecut, conform firmei de consultanță imobiliară Crosspoint Real Estate. Noua cerere a fost absorbită în mod egal de piața din București și cele din orașele regionale.

4.1. Analiza cererii

Cererea de spații industriale s-a dublat în prima jumătate a anului.

Volumul spațiilor industriale și logistice închiriate în prima jumătate a anului a ajuns la 240.700 metri pătrați, mai mult decât dublul nivelului înregistrat în perioada corespunzătoare a anului trecut, de aproximativ 100.800 de metri pătrați.

Bucureștiul a atras cea mai mare parte din cererea de spații industriale și logistice din țară, respectiv 43% (aproximativ 103.600 metri pătrați), acesta fiind urmat de Slatina (62.000 metri pătrați), Oradea (34.000 metri pătrați) și Timișoara, cu aproape 22.300 de metri pătrați tranzacționați”, arata un studio de piata.

JLL a înregistrat în primul semestru o cotă de piață de aproape 30% din volumul tranzacțiilor de închiriere de spații industriale și logistice intermediare de consultanții imobiliari. Având în vedere evoluțiile din prima jumătate a anului, așteptările JLL privind cererea din 2019 sunt optimiste, iar compania așteaptă un volum de tranzacții comparabil cu cel înregistrat în ultimii 3 ani, în jurul a 500.000 metri pătrați/an.

De remarcat faptul că în primul semestru, peste jumătate din cerere (121.600 metri pătrați) a venit din partea companiilor de producție, majoritatea din domeniul automotive.

4.2. Analiza ofertei

Oferta de spații industriale deja construite este și ea destul de ridicată.

Situația de dificultate în activitatea economică, creată de criza sanitară, a condus la închiderea multor companii, astfel ca au apărut la vânzare multe spații de producție, depozitare, logistică.

Stocul de spații industriale și logistice moderne din România a înregistrat o creștere record, de 50%, în ultimii trei ani, dar în continuare există loc de creștere în raport cu nivelul din alte țări din regiune. În Cehia, de exemplu, suprafețele moderne industriale și logistice însumează aproximativ 9 milioane de metri pătrați, iar în Polonia acestea ajung la 19 milioane de metri pătrați, de aproape patru ori mai mult decât în România”.

4.3. Analiza echilibrului pietei

În perioada 2011-2020, stocul de retail modern din România a crescut de la 2,4 mil. mp la aproape 4 mil. mp cu un ritm de 70%, timp în care stocul de spații industriale moderne din România a crescut cu 150% de la 2 la peste 5 mil. mp în aceeași perioadă. „România are în continuare un potențial major pentru investițiile în spații industriale, dacă ne uităm la volumul actual, care deși a depășit borma de 5 mil. mp, raportat la populația țării, reprezintă un stoc industrial sub nivelul țărilor din regiune. În același timp, vedem dezvoltarea de noi huburi logistice care apar la nivelul țării: nordul Bucureștiului, Timișoara și Arad, Cluj și Brașov, Craiova și Constanța.

În prezent, România are circa 260 mp de spații industriale per mia de locuitori, față 347 mp per mia de locuitori cât are Ungaria sau 510 mp per mia de locuitori în Polonia. În timp ce în ultima decadă, anumiți investitori prezenți și în România au decis să renunțe la expunerea pe industrial, păstrându-și focusul pe sectorul spațiilor de birouri, alți investitori și-au completat investițiile pe birouri prin extinderi pe industrial.

5.ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Ca si valoarea de piata, cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 “cea mai buna utilizare” reprezinta utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila, care determina cea mai mare valoare.Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare trebuie sa le indeplineasca sunt permisibilitatea legala, posibilitatea fizica, fezabilitatea financiara si productivitatea maxima.

Pentru ca o utilizare sa fie cea mai buna, aceasta trebuie sa fie probabila rezonabil si sa fie maxim productiva.

5.1. Cea mai buna utilizare a amplasamentului

Cea mai buna utilizare a amplasamentului presupune utilizarea unei proprietati bazata pe ipoteza ca aceasta este libera sau poate deveni libera prin demolarea oricaror constructii.

In cazul imobilului propus spre inchiriere, cea mai buna utilizare poate fi aceea de spatiu comercial de mici dimensiuni (cabinet medical, chiosc alimentar sau farmacie), utilizari care sunt destul de adecvate tinand cont de amplasament (incinta Complexului de servicii comunitare si Centru de consilier).

5.2.Cea mai buna utilizare a proprietatii construite

Practic tinand cont de dotarea existenta si de dimensiuni, cea mai probabila utilizare pentru terenul construit este aceea de proprietate imobiliara de tip comercial-spatiu cu activitate de sanatate publica.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta abordare:

- este posibila fizic
- este fundamentata adecvat
- este financiar fezabila
- valoarea proprietatii conduce la cea mai mare valoare

Rezulta astfel, ca CMBU pentru imobilul supus evaluarii, este aceea de **proprietate imobiliara de tip comercial-productie-depozitare.**

6. EVALUARE

Abordările în evaluare descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2020, sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

6.1.Bazele evaluarii

În practica economică evaluarea unei societăți comerciale sau a unui activ presupune folosirea mai multor metode pentru a stabili valori nuanțate care să constituie baza de pornire în diverse negocieri comerciale.

Funcție de modul de utilizare în practica afacerilor, în prezent, metodele de evaluare, cu limitele și avantajele fiecăreia, sunt clasificate și grupate conform Standardelor Internaționale de Evaluare astfel:

- *SEV 100– Cadrul general
- *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- *SEV 102 – Implementare
- *SEV 103 – Raportare
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii
- *SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Obiectul raportului de evaluare și scopul lucrării, ne-a determinat să utilizăm metoda SEV 100 – Cadrul general.

Astfel, valoarea proprietății supuse evaluării se va obține prin aplicarea metodei comparației de piață conducând la o valoare de piață așa cum este menționată în Standardele ANEVAR și anume: *“Valoarea de piață reprezintă suma pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri”*.

Abordările în evaluare descrise și definite în Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 - Cadrul general sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, până la data stingerii acesteia.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât

costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durată de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativa în care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de *tipul valorii* cerut.

6.2.Evaluarea terenului

6.2.1.Metoda comparatiilor de piata

Aceasta metoda consideră că prețurile pentru chirii sunt stabilite de piață. Valoarea de piata a chiriei poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale chiriilor unor proprietăți competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparații este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Pentru estimarea valorii chiriei pentru terenul în suprafața de 703 mp, proprietatea U.A.T.Buhusi, s-a realizat o analiză a pieței locale, astfel au fost identificate următoarele comparabile:

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Teren, Buhusi, str.Al.I.Cuza	Teren, Buhusi, str.Libertatii (între bulgarie si statia GPL, vis a vis de spalatoria Robu)	Teren, Buhusi, central	Tere, Buhusi, str.Bodesti
648 mp	1500 mp	1600 mp	990 mp
Tranzactie ianuarie 2018	Oferta aprilie 2021	Oferta ianuarie 2020	Oferta aprilie 2021
18,5 euro/mp	25 euro/mp	1 euro/mp	3,3 euro/mp
Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata	Vanzare la piata

Estimarea valorii chiriei de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți comparabile și comparând apoi aceste proprietăți cu cea supusă evaluării. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți care influențează valoarea.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Suprafata terenului aflat in proprietate (mp)
DATA EVALUARII			Aug-21		
Curs euro la 20.08.2021			4.9338		
Numar cadastral			61002		
Pret de oferta teren(euro/mp)	18.5	25	35	23	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	19	25.0	35	23	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	19	25.0	35	23	
Conditii de vanzare	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	19	25.0	35	23	
Restrictii de utilizare	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
Ajustare pt restrictii de utilizare	0%	-5%	0%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.00	-1.25	0.00	-1.15	
Valoare corectata(euro/mp)	19	23.8	35	22	
Conditii de piata	<i>tranzactie/ian. 2018</i>	<i>oferta/april.2 021</i>	<i>oferta/ian.2020</i>	<i>oferta/april.2 021</i>	<i>Aug-21</i>
Ajustare pt conditii de piata	30%	-5%	5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	5.55	-1.19	1.75	-1.09	
Valoare corectata(euro/mp)	24	22.6	37	21	
Localizare	<i>Buhusi, str.Al.I.Cuza</i>	<i>Buhusi, str.Libertatii (intre bulgarie si statia GPL, vis a vis de spalatoria Robu)</i>	<i>Buhusi, central</i>	<i>Buhusi, str.Bodesti</i>	<i>str.Tineretului</i>
Ajustare pt localizare	5%	-10%	-5%	10%	
Pret ajustat (euro/mp)	1.20	-2.26	-1.84	2.08	
Valoare corectata(euro/mp)	25	20.3	35	23	
Acces la strada	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>
Ajustare pt acces la sosea	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.00	0.00	0.00	0.00	



Valoare corectata(euro/mp)	25	20	35	23	
Topografie	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>	<i>plana</i>
Ajustare pt topografie	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.0	0.0	0.0	0.0	
Valoare corectata(euro/mp)	25	20	35	23	
Deschidere	25	13	45	51	29
Ajustare pt deschidere	0%	10%	-5%	-5%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.0	2.0	-1.746	-1.14	
Valoare corectata(euro/mp)	25	22	33	22	
Suprafata (mp)	648	1500	1600	990	703
Ajustare pt suprafata	3%	-7%	-7%	-3%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.76	-1.56	-2.32	-0.65	
Valoare corectata(euro/mp)	26	21	31	21	
Utilitati	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c, g</i>	<i>el, a-c</i>	<i>el, a-c, g</i>
Ajustare pt utilitati	0%	0%	0%	10%	
Pret ajustat (euro/mp)	0.000	0.000	0.000	2.104	
Valoare corectata(euro/mp)	26.01	20.77	30.85	23.14	
Corectie totala bruta	7.51	8.29	7.65	8.21	
Pondere corectie bruta	40.60%	33.15%	21.87%	35.72%	
Numar corectii	4	5	5	6	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					26.01
VALOARE TOTALA TEREN - lei					90,215
VALOARE TOTALA TEREN - euro					18,285

Numărul mic de corecții și ponderea cea mai scăzută a corecției totale brute, a condus la alegerea prețului terenului supus evaluării, și anume 26,01 euro/mp al comparabilei 1.

Rezulta astfel, valoarea terenului in suprafata de 703 mp, de 90.215 lei, echivalent 18.285 euro.

Pornind de la aceasta valoare se va estima valoarea chiriei minime anuale a terenului in suprafata de 703 mp, astfel:

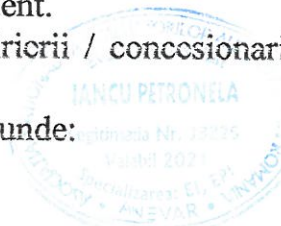
Estimarea redeventei minime

Primul pas in estimarea valorii dreptului de utilizare a terenului este modalitatea de stabilire a redeventei de catre concedent.

Valoare redeventei minime in vederea inchirierii / concesiunii terenului se poate estima pe baza urmatoarei relatii de calcul:

$$R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA, \text{ unde:}$$

R_{minima} – valoarea redeventei minime;



R_{bruta} – redeventa anuala;

FA – factorul de actualizare, unde:

$$FA = 1 - \frac{1}{(1 + a)^n}$$

Factorul de actualizare (FA) reprezinta factorul prin care se aduc in prezent veniturile constante periodice viitoare.

a – rata de actualizare;

n – numarul de ani ai contractului.

In vederea estimarii redeventei minime se parcurg urmatoarele etape:

- estimarea valorii de piata a proprietatii;
- estimarea redeventei brute;
- estimarea ratei de actualizare (a);
- determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata contractului;
- estimarea redeventei minime pe baza formulei $R_{minima} = R_{bruta} \times FA$.

- estimarea valorii de piata a proprietatii

Valoarea terenului s-a estimat prin abordarea prin piata la capitolul 6, pct.6.2.1. (Metoda comparatiei de piata)

Valoarea proprietatii imobiliare “Teren intravilan 703 mp”: 90.215 lei;

- estimarca redeventei brute

Redeventa anuala bruta a fost estimata prin formula $R_{bruta} = \text{Valoare de piata proprietate} / \text{Numar de ani in care se recupereaza valoarea proprietatii}$ (numarul de ani de recuperare a investitiei este numarul de ani prevazut in legislatia in vigoare, respectiv 25 de ani, conform prevederilor art. 14 din Legea 50/1991, “limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea Consiliului Judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti si a Consiliului Local, astfel incat sa se asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”).

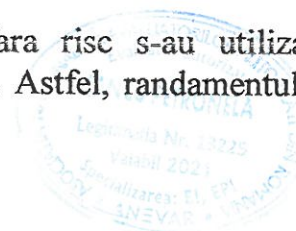
c. estimarea ratei de actualizare (a)

Rata de actualizare s-a calculat pe baza modelului Capital Asset Pricing Model (CAPM) extins. Rata de actualizare a fost calculata folosind urmatoarea formula:

Rata de actualizare = Randamentul fara risc + Beta x Prima de risc specifica riscului de piata + Prima de risc specifica intreprinderilor mici cotate + Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

c.1. Randamentul fara risc

Pentru determinarea ratei rentabilitatii fara risc s-au utilizat informatiile obtinute de pe website-ul tradingeconomics.com. Astfel, randamentul obligatiunilor de stat este de 3,70%.



c.2. Beta

In continuare s-a utilizat Beta calculata de profesorul Damodaran pentru piata serviciilor financiare – financial serv. (div). S-a luat in considerare Beta neinfluentata de gradul de indatorare (“unlevered Beta”). Pentru sectorul Real Estate (General/Diversified), Beta neinfluentata de gradul de indatorare a fost de 0,77.

c.3. Prima de risc specifica pietei de capital

Pentru prima de risc specifica pietei de capital s-a folosit prima de risc calculata de profesorul Damodaran pentru Romania care include si riscul de tara. Pentru un rating de tara de Baa3 stabilit de Moody's, prima de risc aferenta Romaniei a fost de 8,9%.

Aceasta prima de risc a fost calculata de profesorul Damodaran pornind de la prima de risc pentru riscul specific pietei de capital pentru piete de capital mature, la care a adauga riscul de tara cuantificat prin CDS (credit default spread). CDS se refera la riscul ca un stat sa nu isi poata plati datoria suverana la scadenta si reprezinta pretul platit de investitorii care doresc sa se asigure impotriva riscului de neplata. Riscul de tara a fost calculat pentru un CDS de 260 de puncte procentuale.

c.4. Prima de risc specifica intreprinderilor mici

Pentru a calcula aceasta prima de risc pe un esantion suficient de mare s-au folosit ca sursa valorile actualizate de pe site-ul profesorului Answath Damodaran, valabile pentru companiile cotate de pe pietele emergente din Uniunea Europeana (printre care se afla si Romania). S-au impartit companiile romanesti in functie de mediana capitalizarii bursiere in doua grupe: companii cu capitalizarea bursiera mare si companii cu capitalizare bursiera mica. Pentru ambele categorii s-a calculat mediana pentru Randamentul capitalului investit (ROIC) si s-a facut diferenta dintre acestea, rezultand un surplus de 4,02% care a fost adaugat la costul capitalului calculat prin CAPM.

c.5. Prima de risc specifica intreprinderilor necotate

Avand in vedere faptul ca societatea nu este o firma listata, se impune adaugarea unei prime de risc aditionale. Aceasta a fost estimata in mod arbitrar la 5,0% (practica internationala confirma procentul).

In concluzie, costul capitalurilor proprii devine:

$$R_f + \beta \times Pr_t + Pr_c + Pr_n = K_e$$

$$3,70\% + 0,77 \times 8,9\% + 4,02\% + 5,0\% = 19,57\%$$

Intrucat costul capitalului de mai sus este exprimat in termeni nominali, pentru a-l putea exprima in termeni reali este necesar sa fie ajustat cu rata inflatiei (rata inflatiei a fost estimata de catre BNR la 3,8%).

$$(1 + \text{rata nominala}) = (1 + \text{rata reala})(1 + \text{rata inflatiei})$$

$$\text{rata reala} = (1 + \text{rata nominala}) / (1 + \text{rata inflatiei}) - 1$$

Rata de actualizare reala = 26,97%

- d. determinarea prin metode matematice a factorului de actualizare pe durata ramasa a contractului

$$1 - \frac{1}{(1 + a)^n} = 1 - \frac{1}{(1 + 17,82\%)^{10}} = 0,80605$$

- e. estimarea redeventei minime pe baza formulei $R_{\text{minima}} = R_{\text{bruta}} \times FA$

Desfasurarea calculelor este prezentata incontinuare:

Specificatie	U.M.	Valori
suprafata teren	mp	703
valoarea de piata unitara a terenului	euro/mp	26,01
curs de schimb	lei/euro	4,9338
valoarea de piata a terenului	lei	90.215
numarul de ani de concesiune	ani	25,00
redeventa anuala	lei	3.608,60
rata de actualizare	%	26,97%
numarul de ani aferenti contractului	ani	25,00
factorul de actualizare $(1 - 1/(1+a)^{25})$	-	0,99744
Redeventa actualizata anuala	lei	3.599,38
Redeventa actualizata anuala	euro	729,53
Redeventa minima actualizata anuala	lei/mp	5,1200
Redeventa minima actualizata anuala	euro/mp	1,0999

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru suprafata de teren intravilan de 703 mp, este de 3.599 lei/an, pentru o perioada contractuala de 25 de ani.

6.2.2.Abordare prin piata pentru cladire

Metoda comparatiei de piata

Aceasta metoda consideră că prețurile pentru chirii sunt stabilite de piață. Valoarea de piata a chiriei poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale chiriilor unor proprietăți competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparații este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

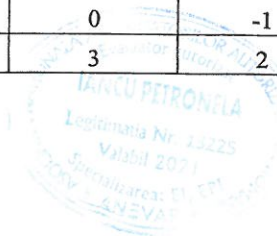
Pentru estimarea valorii chiriei/mp pentru imobilul “fosta CT” in suprafata de 471 mp, proprietatea U.A.T.Buhusi, s-a realizat o analiza a pietei locale, astfel au fost identificate următoarele comparabile:



Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Imobil-hala, com.Letea Veche, Bacau	Imobil-hala (etaj 1), com.N.Balcescu, la E85	Imobil-hala, com.N.Balcescu, la E85	Magazin cu depozit, Buhusi, str.Republicii nr.27B
600 mp	500 mp	400 mp	153 mp
Oferta august 2021	Oferta august 2021	Oferta august 2021	Oferta august 2021
2,5 euro/mp	1,36 euro/mp	4 euro/mp	3,27 euro/mp
Conditii la piata	Conditii la piata	Conditii la piata	Conditii la piata

Estimarea valorii chiriei de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți comparabile și comparând apoi aceste proprietăți cu cea supusa evaluării. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți care influențează valoarea.

Elemente de comparatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Spatiu supus inchirierii
DATA EVALUARII			Aug-21		
Curs euro la 20.08.2021			4,9338		
Numar cadastral			61002-C1		
Pret de oferte/tranzactii (euro/mp)	2,5	1,36	4	3,27	
Drept de proprietate transmis	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>	<i>deplin</i>
Ajustare pt drept de propr	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	3	1	4	3	
Conditii de finantare	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>	<i>de piata</i>
Ajustare pt cond.de finantare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	3	1	4	3	
An constructie	2000	1980	2000	1987	1963
Ajustare	-15%	-5%	-15%	-10%	
Pret ajustat (euro)	-0,375	-0,068	-0,6	-0,327	
Valoare corectata(euro/mp)	2	1	3	3	
Conditii de inchiriere	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
Ajustare pt cond.de vanzare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	2	1	3	3	
Utilizare	<i>industrială, imobil parter</i>	<i>industrială, et.1 in imobil P+IE</i>	<i>industrială, imobil parter</i>	<i>comercială, depozitare</i>	<i>industrială, imobil parter</i>
Ajustare	0%	30%	0%	-25%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	-1	
Valoare corectata(euro/mp)	2	2	3	2	



Conditii de piata	<i>oferta/avg 2021</i>	<i>oferta/avg 2021</i>	<i>oferta/avg 2021</i>	<i>oferta/avg 2021</i>	<i>Aug-21</i>
Ajustare pt conditii de piata	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	2	1,68	3	2	
Localizare	<i>com.Letea Veche</i>	<i>com.N.Balcesc u, la E85</i>	<i>com.N.Balcesc cu, la E85</i>	<i>Buhusi, str.Republicii nr.27b</i>	<i>Buhusi, str.Tineretului</i>
Ajustare pt localizare	-10%	-15%	-15%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	-1	0	
Valoare corectata(euro/mp)	1,91	1,43	2,89	2,21	
Finisaje	<i>medii</i>	<i>medii</i>	<i>medii</i>	<i>medii</i>	<i>medii, utilitati dezafectate</i>
Ajustare	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro)	-0,19	-0,14	-0,29	-0,22	
Valoare corectata(euro/mp)	1,72	1,28	2,60	1,99	
Subsol	<i>fara</i>	<i>fara</i>	<i>fara</i>	<i>fara</i>	<i>fara</i>
Ajustare	0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat (euro)	0	0	0	0	
Valoare corectata(euro/mp)	2	1,28	3	2	
Caracteristici fizice cladire(Au)	<i>600</i>	<i>500</i>	<i>400</i>	<i>153</i>	<i>378,4</i>
Ajustare	-10%	-5%	0%	10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,2	-0,1	0,00	0,20	
Valoare corectata(euro/mp)	1,55	1,22	2,60	2,19	
Teren proprietate	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>da</i>	<i>nu</i>
Ajustare pt suprafata	-10%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,15	-0,12	-0,26	-0,22	
Valoare corectata(euro/mp)	1,39	1,10	2,34	1,97	
Utilitati	<i>el, a</i>	<i>el, a, gaz</i>	<i>el, a, gaz</i>	<i>el, a, gaz</i>	<i>utilitati dezafectate</i>
Ajustare pt utilitati	-7%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat (euro/mp)	-0,10	-0,11	-0,23	-0,20	
Valoare corectata(euro/mp)	1,30	0,99	2,11	1,77	
Corectie totala bruta	1,20	1,15	1,89	1,90	
Pondere corectie bruta	48,14%	84,30%	47,33%	58,02%	
Numar corectii	7	3	8	6	
VALOARE ESTIMATA - euro/mp					0,99
VALOARE TOTALA euro/luna					374
VALOARE TOTALA lei/luna					1.846
VALOARE TOTALA lei/an					22.151

Astfel, valoarea redeventei minime anuale pentru imobilul „fosta CT” in suprafata utila de 378,4 mp, este de 22.151 lei/an, pentru o perioada contractuala de 25 de ani.



7. CONCLUZIA SI REZULTATUL EVALUARII

Elaborarea lucrarii de evaluare a imobilului, mai sus mentionat, s-a facut tinandu-se seama de prevederile, normele si recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020.

In acest fel valoarea chiriei proprietatii (imobil "fosta CT si teren 703 mp) evidentiata in lucrare este valabila la data prezentei lucrari.

-Metoda comparatiilor de piata -

Valoare chirie imobil = 22.151 lei/an, echivalent 4.490 euro/an

-Metoda comparatiilor de piata -

Valoare chirie teren = 3.599 lei/an, echivalent 730 euro/an

Opinia evaluatorului, este ca valoarea de piata a chiriei estimata pentru proprietatea supusa evaluarii, este de 25.750 lei/an, echivalent 5.220 euro/an, valoare rezultata prin Metoda comparatiilor de piata.

Valoarea nu este un fapt, este o opinie iar valoarea este subiectiva, reprezinta o estimare (predictie) si nu tine seama de responsabilitatile de mediu.

Valoarea tine cont de caracteristicile si starea proprietatii imobiliare, asa cum sunt ele prezentate in prezentul raport.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

A fost propusa valoarea rezultata in Abordarea prin comparatii, intrucat in cadrul acesteia s-a tinut seama de elementele potentiale ale pietei locale. Valoarea rezultata prin aceasta metoda a stat la baza estimarii redeventei minime anuale.

evaluator ANEVAR
ing. Petronela Iancu
legitimatie 13225



August 2021 – Bacau

OFERTE INCHIRIERI SPATII BUHUSI

Comparabila 1

Hala in Letea Veche, 1500 euro/luna (3 euro/mp)

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):600 m²

Suprafata utila (m²):600

Stare:renovat

Anul constructiei:2000

Descriere anunt

Compania Imobiliara KOMFORT HAUS va propune spre inchiriere spatiu de productie sau depozitare aflat in zona Letea Veche, cu o suprafata de 600 mp si care dispune de toate utilitatile.

Conditii :

- pret inchiriere hala : 2,5 euro mp + TVA. Pentru mai multe detalii nu ezitati sa ne contactati! Tel. 0722.811



Comparabila 2

Spatiu productie - 500 mp, 750 euro/luna (1,36 euro/mp), com.N.Balcescu, Bacau

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):550 m²

Suprafata utila (m²):500

Stare:renovat

Anul constructiei:1980

Descriere anunt

Spatiu de inchiriat pretabil pentru activitati de productie;

-situat la etajul 1;



Comparabila 3

Spatiu de inchiriat hala/ birouri, 1500 euro/luna (4 euro/mp)

Prezentare generala

Suprafata construita (m²):400 m²

Suprafata utila (m²):400

Stare:renovat

Anul constructiei:2000

Descriere anunt

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE

Spatiu de inchiriat 400mp E85 Nicolae Balcescu + teren 1200mp.

Spatiul poate fi folosit ca hala sau birouri, etc.

Spatiul beneficiaza de camere de supraveghere si dispune de toate utilitatile.

Posibilitate de intrare prin spate (si prin fata)

Prin spate se poate intra si cu TIR.

In curte este un loc frumos amenajat pentru gratar de care beneficiaza si chiriasul.



Comparabila 4

Dau spre inchiriere, 500 €/luna (3,27 euro/mp)

- Persoana fizica
- Vanzare/Inchiriere: Inchiriere
- Suprafata utila: 153 m²

Descriere

Ofer spre inchiriere spatiu comercial/productie. Magazin si hala in Buhusi Republicii 27b- langa Penny.



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

PRIVIND CONCESIONAREA PRIN

LICITAȚIE

**PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA _____
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , BD.REPUBLICII, NR.5,
A CLĂDIRII FOSTEI "CENTRALE TERMICE", ÎN SUPRAFAȚĂ DE 471 MP,
NR.CADASTRAL 61002-C1, ȘI A TERENULUI AFERENT, ÎN SUPRAFAȚĂ DE
703 MP, NR.CADASTRAL 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**ARHITECT SEF
COLAC SORIN**

**CONS.SERV.URBANISM
TĂUTU RĂZVAN C-TIN**

ROMÂNIA
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI
JUDEȚUL BACĂU

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. Denumire concedent | : U.A.T ORAȘUL BUHUȘI . |
| 2. Adresa | : Buhuși, Bd.Republicii, Nr.5, jud. Bacău, cod 605100. |
| 3. Număr telefon | : 0234 – 261.220 int.107 |
| 4. Fax | : 0372–897.995 |
| 5. Număr telefon Serv.Urban. | : 0234 - 262.611 |
| 6. Adresa de e-mail | : primariabuhusi@yahoo.com |
| 7. Cont | : RO71TREZ0665006XXX000023 Trezoreria Buhuși |
| 8. Cod fiscal | : 4535953 Trezoreria Buhuși |

PRIMAR

VASILE ZAHARIA

SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI

INSTRUCȚIUNI
PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE CONCESIONARE PRIN
LICITAȚIE

PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA _____
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI, BD.REPUBLICII, NR.5,
A CLĂDIRII FOSTEI "CENTRALE TERMICE", ÎN SUPRAFAȚĂ DE 471 MP,
NR.CADASTRAL 61002-C1, ȘI A TERENULUI AFERENT, ÎN SUPRAFAȚĂ DE
703 MP, NR.CADASTRAL 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, str.Tineretului

Concesionarea se va realiza pe durata de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii, asigurându-se astfel garantarea amortizării investiției pe termen lung.

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesionării:

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin concesiunea clădirii și a terenului.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

- | | |
|---|----------------------------|
| a. Prețul minim de pornire licitație concesionare: | _____ lei/an |
| b. Taxă întocmire documentație | : 100 lei/ofertant. |
| c. Taxă de participare | : 500 lei/ofertant. |
| d. Garanția de participare | : 800 lei/ofertant. |

2. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE
PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT

2.1. Depunerea ofertelor

(a) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, după caz, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, și care vor conține documentele prevăzute în „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

(b) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(c) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

2.2 Licitația

(a) Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

(b) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(c) Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(d) După deschiderea plicurilor în ședință publică, comisia de evaluare verifică, analizează și elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în „Caietul de sarcini al concesiunii” și „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

(e) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct.2.2 alin. (d).

(f) După analizarea conținutului plicului, secretarul comisiei de evaluare întocmește „Procesul-verbal de analiză al conținutului plicului” în care se va menționa rezultatul analizei.

(g) După semnarea „Procesului-verbal de analiză al conținutului plicului exterior” prevăzut la alin.(f) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, comisia de evaluare întocmește „Lista cuprinzând ofertanții acceptați” – Anexa Nr.2.1, conform H.C.L Nr.30/31.03.2004, pe care o va afișa la locul desfășurării licitației, cu cel puțin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia.

(h) Ofertanților acceptați potrivit dispozițiilor art.18, alin.1,pct.A,Ia-h și IIa-o, conform H.C.L Nr.30/31.03.2004, li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din lista cuprinzând ofertanții acceptați.

(i) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în „Caietul de sarcini al concesiunii” și „Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

(j) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un „Proces-verbal privind criteriile de valabilitate” în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(k) „Procesul-verbal privind criteriile de valabilitate” se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(l) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin.(i), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un „Raport de excludere” pe care îl transmite concedentului.

(m) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea „Raportului de excludere” al comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(n) Raportul prevăzut la alin. (k) se depune la dosarul concesiunii.

(o) Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare,

(p) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizați.

(r) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

2.3. Determinarea ofertei câștigătoare

(a) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire:

- 1) cel mai mare nivel al prețului concesiunii; (40%)
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților; (30%)
- 3) protecția mediului înconjurător; (15%)
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului (15%)

(b) Ponderea fiecăruia dintre criteriile de atribuire este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(c) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire,

(d) După analizarea conținutului plicului exterior secretarul comisiei întocmește „Procesul-verbal de evaluare” care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea „Procesul-verbal de evaluare” de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(f) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(g) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta

(h) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(i) În baza „Procesului-verbal de evaluare” care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (h), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un „Raport de evaluare” pe care îl transmite concedentului.

(j) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea „Raportului de evaluare” al comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

(k) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (j)

3. DISPOZIȚII FINALE

Dispoziții finale privind licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat :

(a) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(b) Ofertele vor fi înregistrate, în ordinea primirii, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

(c) Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

(d) Garanția de participare va fi stabilită de către serviciul de specialitate din cadrul Consiliului Local, prin instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare.

(e) Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

(f) Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către Consiliul Local până în momentul achitării diferenței prețului de adjudecare și încheierii contractului de concesionare.

(g) Consiliul Local este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

Relații suplimentare se pot obține zilnic, între orele 7³⁰ – 15⁰⁰, la sediul Consiliului Local Buhuși, camera 21, telefon 0234/262.611 sau 0234/261.220 int.107.

**ORGANIZATOR LICITAȚIE,
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI**

**DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA**

**CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN C-TIN TĂUTU**

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea documentației de atribuire aferentă concesiunii prin metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat a clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII

Clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, str.Tineretului

Concesionarea se va realiza pe durata de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii, asigurându-se astfel garantarea amortizării investiției pe termen lung.

2. DESTINAȚIA CLĂDIRII ȘI A TERENULUI PROPUȘ PENTRU CONCESIUNE :

Destinația clădirii și a terenului propus pentru concesiune: amenajare în scopul desfășurării de activități și servicii medicale.

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

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin concesiunea clădirii și a terenului.

4. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI DE CONCESIUNE:

Prețul minim de concesiune se va stabili prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Buhuși în baza:

4.1. Raport de evaluare

4.1.1. Societatea executantă: SC „EVAL PROIECT CONSULTING” SRL BACĂU - Raport de evaluare nr. 28463/09.09.2021

4.1.2. Clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002= **25.750 lei/an.**

5. PREȚ MINIM DE PORNIRE A LICITAȚIEI PUBLICE

Valoare finală a prețului minim de pornire a licitației stabilit de C.L.B a clădirii fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002= _____ lei/an.

6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE-CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII:

În condițiile în care principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență, proprietarul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune este metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, în conformitate cu prevederile art.363 din Ordonanța de Urgență Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

7. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE-CONCESIUNE:

7.1 Propunerea de concesiune adresată Consiliului Local, înregistrată de către acesta, se va face la inițiativa societății comerciale, respectiv persoanei fizice.

7.2 Propunerea de concesiune se va face în scris și va cuprinde datele de identificare a concesionarului, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesiune, obiectul concesiunii.

7.3 Proprietarul este obligat ca, într-un termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesiune formulate de orice persoană interesată, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate.

7.4 Consiliul Local va decide inițierea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, după aprobarea prin Hotărâre a concesionării bunului imobil, a Studiului de oportunitate și Caietului de sarcini.

7.5 Prețul de concesiune se stabilește pe baza raportului de evaluare întocmit de un expert atestat ANEVAR și aprobat de Consiliul Local al orașului Buhuși.

7.6 În cazul procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, proprietarul are obligația să publice într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

7.7 Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

7.8 Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

7.9 Proprietarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

7.10 Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

7.11 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

7.12 Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică metoda licitației publice deschise cu ofertă în plic sigilat, pentru care funcționează regula licitației competitive, respectiv prețul cel mai mare, în urcare.

7.13 Este declarat câștigător ofertantul care oferă cel mai mare preț.

8. ACTELE NECESARE PARTICIPĂRII LA LICITAȚIE

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții depun la sediul Consiliului Local într-un singur plic închis și sigilat, cel mai târziu cu 2 zile lucrătoare înainte de data fixată pentru începerea licitației, următoarele documente:

I. Persoanele fizice :

- a) Copie carte de identitate;
- b) Adeverință de venit;
- c) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe din cadrul Primăriei orașului Buhuși, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;
- d) Certificat fiscal/cazier fiscal emis de Serviciul Fiscal Orășenesc Buhuși din care să rezulte că nu are datorii la bugetul statului;
- e) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație ;
- f) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță ;
- g) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație– copie chitanță ;
- h) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță ;

II. Persoanele juridice :

- a) Copie după buletinul de identitate pentru manageri și prepușii lor ;
- b) Copie după Certificat de înregistrare fiscală eliberat de O.R.C , de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale;
- c) Copie după Certificat constatator eliberat de O.R.C ;
- d) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe din cadrul Primăriei orașului Buhuși, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local;
- e) Certificat fiscal/cazier fiscal emis de Serviciul Fiscal Orășenesc Buhuși din care să rezulte că nu are datorii la bugetul statului;
- f) Copie după ultimul bilanț contabil și ultima balanță contabilă;
- g) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație ;
- h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății, din care să rezulte că societatea nu este în lichidare judiciară sau în faliment;
- i) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță ;
- j) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație– copie chitanță ;
- k) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță ;

9. OFERTA DE CONCESIUNE

9.1 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

9.2 Ofertele vor fi înregistrate, în ordinea primirii, precizându-se data și ora.

9.3 Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

9.4 Garanția de participare va fi stabilită de către serviciul de specialitate din cadrul Consiliului Local, prin instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune.

9.5 Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

9.6 Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către Consiliul Local până în momentul achitării diferenței prețului de adjudecare și încheierii contractului de concesiune-concesiune.

9.7 Consiliul Local este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

9.8 Taxa de participare este nerambursabilă pentru toți participanții.

10. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

10.1 Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește „Lista cuprinzând ofertanții acceptați”, pe care o va afișa la locul desfășurării licitației, cu cel puțin o oră înainte de ora fixată pentru începerea acesteia.

10.2 Președintele comisiei de licitație anunță:

a) datele generale, necesare pentru identificarea exactă a bunului imobil ce face obiectul concesiunii.

b) metoda de concesiune.

c) denumirea și numărul de ordine ale ofertanților.

f) modul de desfășurare a licitației.

10.3 Licitația se desfășoară după metoda licitației publice deschise cu oferta în plic sigilat, astfel:

10.4 După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea datelor prevăzute în documentația de atribuire.

10.5 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

10.6 După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

10.7 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

10.8 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

10.9 În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

11. COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR

11.1. Comisia de licitație va fi formată din 5 persoane titulare, după cum urmează: 1 președinte, 1 secretar comisie și 3 membrii titulari, dintre care 1 membru va fi reprezentatul Serviciului Fiscal orășenesc Buhuși, iar 2 membri vor fi supleanți, cu mențiunea ca aceștia nu pot fi acționari, asociați, administratori sau cenzori la persoana juridică care solicită concesiunea terenului/participă la licitație, respectiv nu pot fi soț/soție, rude sau afini până la gradul al-4-lea inclusiv a persoanei fizice care a solicitat concesiunea terenului/participă la licitație.

11.2. În caz de incompatibilitate, membrul din comisie incompatibil se înlocuiește cu primul membru supleant desemnat prin Hotărârea de Consiliu Local, dar numai pentru respectiva situație de incompatibilitate, fiind întocmit în acest sens un proces-verbal.

11.3. Comisia de licitație are următoarele atribuții:

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.

11.4. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

11.5. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune.

11.6. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

12. PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITAȚIEI PUBLICE

12.1 În termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor, la solicitarea, în scris, a ofertanților respinși, Consiliul Local va transmite o copie de pe Raportul de evaluare a ofertelor.

12.2 În termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei de pe Raportul de evaluare a ofertelor, ofertanții pot face contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunii prin licitație publică deschisă, la sediul Consiliului Local potrivit anunțului publicitar.

12.3 În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestației Consiliul Local este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

12.4 Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor sunt numiți de către conducătorul instituției prin dispoziție.

12.5 Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte reprezentanții numiți în comisia de evaluare a ofertelor.

12.6 Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza toate documentele întocmite de către comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor legale care reglementează procedura concesiunii prin licitație publică deschisă.

12.7 La verificarea documentelor comisia de soluționare a contestațiilor va avea în vedere aspectele contestate de către contestatar cu privire la respectarea dispozițiilor legale referitoare la:

a) modul de alcătuire a comisiei de evaluare.

b) incompatibilitatea membrilor comisiei de evaluare.

c) condițiile de întrunire legală a comisiei de evaluare.

d) evaluarea ofertelor în funcție de criteriile de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune.

e) modul de luare a deciziilor în cadrul comisiei de evaluare.

f) modul de întocmire a raportului comisiei de evaluare.

12.8 În cazul în care contestația este fondată, Consiliul Local va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

12.9 În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la instanța judecătorească competentă de drept comun din raza teritorială în care se află sediul Consiliului Local.

13. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI.

13.1 Concesionarul este obligat să plătească prețul de adjudecare la valoarea prevăzută în ofertă.

13.2 Neplata prețului de concesiune acceptat sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata de majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

13.3 Neplata prețului de concesiune acceptat și a penalităților în termen de 3 (trei) luni consecutive de la data expirării termenului de plată, duce la anularea „Procesului-verbal de evaluare” și abrogarea Hotărârii Consiliului Local Buhuși de aprobare a concesiunii ,

precum și pierderea garanției depuse pentru participare, și dacă este cazul, plata de daune-interese, licitația publică fiind anulată iar Consiliul Local va relua procedura de licitație publică de la etapa aprobării unei noi Hotărâri a Consiliului Local Buhuși, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

13.4 Concesionarul va încheia ulterior, de comun acord între cele două părți, în termen de 20 de zile de la data la care Consiliul Local a informat ofertantul despre adjudecarea licitației, contractul de concesiune.

13.5 Acceptarea, fără nici un fel de rezerve, de către cumpărător a tuturor condițiilor impuse prin Caietul de sarcini.

14. DISPOZIȚII FINALE

14.1 Nerespectarea prevederilor cuprinse în prezentul Caiet de Sarcini atrage, după caz, descalificarea sau respingerea ofertelor în cauză.

INIȚIATOR
PRIMARUL ORAȘULUI BUHUȘI,
VASILE ZAHARIA

ARHITECT ȘEF
COLAC SORIN

CONS. SERV. URBANISM
TĂUTU RĂZVAN

INSTRUCȚIUNI
PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE
A OFERTELOR PENTRU CONCESIONAREA PRIN
LICITAȚIE

PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA _____
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , BD.REPUBLICII, NR.5,
A CLĂDIRII FOSTEI "CENTRALE TERMICE", ÎN SUPRAFAȚĂ DE 471 MP,
NR.CADASTRAL 61002-C1, ȘI A TERENULUI AFERENT, ÎN SUPRAFAȚĂ DE
703 MP, NR.CADASTRAL 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, str.Tineretului

Concesionarea se va realiza pe durata de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii, asigurându-se astfel garantarea amortizării investiției pe termen lung.

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesionării:

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin concesiunea clădirii și a terenului.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

- | | |
|---|----------------------------|
| a. Prețul minim de pornire licitație concesionare: | _____ lei/an |
| b. Taxă întocmire documentație | : 100 lei/ofertant. |
| c. Taxă de participare | : 500 lei/ofertant. |
| d. Garanția de participare | : 800 lei/ofertant. |

2. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR PENTRU
PROCEDURA DE CONCESIONARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU
OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT

2.1 Elaborarea și prezentarea ofertelor

Pentru participarea la licitație, ofertele trebuie să îndeplinească următoarele condiții de valabilitate:

(a) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(b) Ofertantul are obligația de a depune oferta în conformitate cu prevederile normelor metodologice la prezenta ordonanță de urgență.

(c) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de proprietar.

(d) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii respectiv: **termenul limită de depunere a ofertelor, este _____, ora 15:00.**

(e) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(f) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(g) 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.

(h) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, într-un singur plic închis și sigilat, care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(i) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(j) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către proprietar și prevăzut în anunțul de licitație.

(k) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(l) Ofertele se redactează în limba română.

(m) Ofertanții transmit ofertele lor într-un singur plic sigilat, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

(n) Pe **plicul exterior(mare)** sigilat, se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va fi scrisă:

(1) adresa - „**Consiliul Local Buhuși, Bd.Republicii, nr.5**”.

(2) nominalizarea bunului imobil pentru care se depune oferta :

Clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002.

(3) mențiunea - „**Pentru licitația din _____, a nu se deschide înainte de ora _____**”

(o) **Plicul exterior(mare)** va trebui să conțină:

1) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

2) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

3) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

I. Persoanele fizice vor prezenta următoarele acte ce vor fi introduse în plicul exterior:

I.1.) Copie după buletinul de identitate.

I.2.) Adeverință de venit.

I.3.) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe – Consiliul Local Buhuși.

I.4.) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație.

I.5.) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță.

I.6.) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație – copie chitanță.

I.7.) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță.

II. Persoanele juridice vor prezenta următoarele acte ce vor fi introduse în plicul exterior:

II.1.) Copie după buletinul de identitate pentru manageri și prepușii lor.

II.2.) Certificat de înregistrare – eliberat de O.R.C – copie

II.3.) Certificat constatator – eliberat de O.R.C.

II.4.) Certificat de atestare fiscală – eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice Buhuși.

II.5.) Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – eliberat de Serv.Impoz. și Taxe – Consiliul Local Buhuși.

II.6.) Copie după ultimul bilanț contabil și ultima balanță contabilă.

II.7.) Certificat de urbanism – în vederea participării la licitație.

II.8.) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății, din care să rezulte că societatea nu este în lichidare judiciară sau în faliment.

II.9.) Dovada achitării contravalorii taxei întocmire documentație licitație – copie chitanță.

II.10.) Dovada achitării contravalorii garanției de participare la licitație – copie chitanță.

II.11.) Dovada achitării contravalorii taxei de participare la licitație – copie chitanță.

(r) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

(s) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

(ș) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(t) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Relații suplimentare se pot obține zilnic, între orele 7³⁰ – 15⁰⁰, la sediul Consiliului Local Buhuși, camera 21, telefon 0234/262.611 sau 0234/261.220 int.107.

**ORGANIZATOR LICITAȚIE,
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI**

**DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA**

**CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN C-TIN TĂUTU**

INSTRUCȚIUNI
PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU
STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR
PENTRU CONCESIONAREA PRIN
LICITAȚIE

PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA _____
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI , BD.REPUBLICII, NR.5,
A CLĂDIRII FOSTEI "CENTRALE TERMICE", ÎN SUPRAFAȚĂ DE 471 MP,
NR.CADASTRAL 61002-C1, ȘI A TERENULUI AFERENT, ÎN SUPRAFAȚĂ DE
703 MP, NR.CADASTRAL 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, str.Tineretului

Concesionarea se va realiza pe durata de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii, asigurându-se astfel garantarea amortizării investiției pe termen lung.

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesionării:

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiune de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin concesiunea clădirii și a terenului.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

- | | |
|---|----------------------------|
| a. Prețul minim de pornire licitație concesionare: | _____ lei/an |
| b. Taxă întocmire documentație | : 100 lei/ofertant. |
| c. Taxă de participare | : 500 lei/ofertant. |
| d. Garanția de participare | : 800 lei/ofertant. |

2. CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR

2.1. . Determinarea ofertei câștigătoare

(a) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire:

- 1) cel mai mare nivel al prețului concesiunii; (40%)
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților; (30%)
- 3) protecția mediului înconjurător; (15%)
- 4) condiții specifice impuse de natura bunului (15%)

(b) Ponderea fiecăruia dintre criteriile de atribuire este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(c) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire,

(d) După analizarea conținutului plicului exterior secretarul comisiei întocmește „Procesul-verbal de evaluare” care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea „Procesul-verbal de evaluare” de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(f) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(g) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta

(h) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(i) În baza „Procesului-verbal de evaluare” care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (h), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un „Raport de evaluare” pe care îl transmite concedentului.

(j) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea „Raportului de evaluare” al comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

(k) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (j)

**ORGANIZATOR LICITAȚIE,
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI**

**DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA**

**CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN C-TIN TĂUTU**

**LISTA CUPRINZÂND OFERTANȚII ACCEPTAȚI
PT. LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT
ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII CLĂDIRII FOSTEI "CENTRALE TERMICE",
ÎN SUPRAFAȚĂ DE 471 MP, NR.CADASTRAL 61002-C1, ȘI A TERENULUI
AFERENT, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 703 MP, NR.CADASTRAL 61002, situate în Buhuși,
strada Tineretului**

NUME / DENUMIRE	NR. ÎNREGISTRARE	NR. ORDINE

Comisia de licitație

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

FIȘĂ DE ADJUDECARE
CONCESIONAREA CLĂDIRII FOSTEI "CENTRALE TERMICE", ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 471 MP, NR.CADASTRAL 61002-C1, ȘI A TERENULUI
AFERENT, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 703 MP, NR.CADASTRAL 61002, situate în Buhuși,
strada Tineretului

PREȚ MINIM PORNIRE LICITAȚIE – lei

NUME/DENUMIRE	NR. ÎNREG.	NR. ORD.	PREȚ PLIC INTERIOR

COMISIA DE LICITAȚIE

1.

2.

3.

4.

5.

OFERTANȚI

1._____

2._____

3._____

4._____

5._____

INSTRUCȚIUNI
PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC
FAȚĂ DE PROCEDURA DE CONCESIONARE PRIN
LICITAȚIE

PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC SIGILAT,
ORGANIZATĂ ÎN DATA DE _____ ÎNCEPÂND CU ORA 10:00
LA SEDIUL U.A.T ORAȘUL BUHUȘI, BD.REPUBLICII, NR.5,
A CLĂDIRII FOSTEI "CENTRALE TERMICE", ÎN SUPRAFAȚĂ DE 471 MP,
NR.CADASTRAL 61002-C1, ȘI A TERENULUI AFERENT, ÎN SUPRAFAȚĂ DE
703 MP, NR.CADASTRAL 61002, situate în Buhuși, strada Tineretului

1. DATE GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIONĂRII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Clădirea fostei "Centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-C1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002.

Proprietarul terenului: Consiliul Local al orașului Buhuși.

Amplasament – intravilanul orașului Buhuși, str.Tineretului

Concesionarea se va realiza pe durata de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii, asigurându-se astfel garantarea amortizării investiției pe termen lung.

1.2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesionării:

Strategia de dezvoltare economico-socială prin consolidarea resurselor existente furnizează orașului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil să atragă investitori, acțiuni de impact pozitiv asupra comunității locale, manifestată în primul rând prin creșterea ofertei de locuri de muncă ce duce la îmbunătățirea calității vieții. În același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

În plus, conform prevederilor OUG Nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se recomandă atragerea de fonduri proprii, ca venit la bugetul local și ca urmare se impune valorificarea prin concesiunea clădirii și a terenului.

1.3. Condiții financiare de participare la licitație:

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu ofertă în plic sigilat, ofertanții vor achita contravaloarea următoarelor:

- a. Prețul minim de pornire licitație concesionare: _____ lei/an
- b. Taxă întocmire documentație : 100 lei/ofertant.
- c. Taxă de participare : 500 lei/ofertant.
- d. Garanția de participare : 800 lei/ofertant.

**2. MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC PRIVIND PROCEDURA DE
CONCESIONARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTĂ ÎN PLIC
SIGILAT**

2.1. Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesionare

(1) Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de CONCESIONARE de bunuri proprietate publică, 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.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), 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 la art. 311 din OUG 57/03.07.2019;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/03.07.2019

(3) 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.

2.2. Reguli privind conflictul de interese

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

2.3. Contractul de concesiune

(1) Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă, autenticată, sub sancțiunea nulității absolute.

(2) Conținutul contractului de concesiune va cuprinde cel puțin, cu titlu orientativ:

- a) Părțile contractante
- b) Obiectul contractului
- c) Drepturile și obligațiile părților
- d) Prețul de concesiune

(3) Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de 90 de zile de la data la care Consiliul Local a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, dacă prin caietul de sarcini nu s-a prevăzut altfel.

(4) Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

(5) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(6) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(7) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(8) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(9) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3)

(10) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage după sine interdicția participării acestuia la orice licitație publică (închirieri, concesiuni, vânzări), pe o perioadă de 3 ani .

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

(12) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de ele.

(13) În situația prevăzută la alin. (12) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(14) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Relații suplimentare se pot obține zilnic, între orele 7³⁰ – 15⁰⁰, la sediul Consiliului Local Buhuși, camera 21, telefon 0234/262.611 sau 0234/261.220 int.107.

**ORGANIZATOR LICITAȚIE,
U.A.T ORAȘUL BUHUȘI**

**PRIMAR
VASILE ZAHARIA**

**SECRETAR GENERAL
AL U.A.T. BUHUȘI
OANA MIHAI**

**DIR.EXECUTIV
CARMEN GABRIELA
PAHONCEA**

**CONS.SERV.URBAN
RĂZVAN C-TIN TĂUTU**

CERERE DE CONCESIONARE

Subsemnatul _____/S.C _____, cu domiciliul stabil/sediul social în: _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____, județul _____, reprezentată prin _____ posesor al _____.I. seria _____, Nr. _____, îmi exprim dorința de a concesiona clădirea fostei "centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-c1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002.

Data

Solicitant

FIȘĂ CU INFORMAȚII
PERSOANE FIZICE

1. Nume, Prenume :

2. Date personale : ____ .I. seria ____ .__ Nr. ____

2. Adresa : _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____,

3. Număr telefon :

Data

Semnătura

FIȘĂ CU INFORMAȚII
PERSOANE JURIDICE

- 1. Denumire ofertant** :
- 2. Reprezentant** :
- 2. Date personale** : ____ .I. seria ____ .Nr. _____
- 3. Sediul social:** _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____
- 4. Număr telefon** :
- 5. Fax** :
- 6. Adresa de e-mail** :
- 7. Cont** :
- 8. Certificat de înregistrare** :
- 9. Cod fiscal** :

Data

Semnătura

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul _____/S.C _____, cu domiciliul stabil/sediul social în: _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, Sc. _____, Ap. _____, județul _____, reprezentată prin _____ posesor al _____l. seria _____, Nr. _____, îmi exprim dorința de a participa, la licitația publică deschisă Cu ofertă în plic sigilat, organizată în data de _____, pentru clădirea fostei "centrale termice", în suprafață de 471 mp, nr.cadastral 61002-c1, și a terenului aferent, în suprafață de 703 mp, nr.cadastral 61002.

Data

Ofertant

DECLARAȚIE

Subsemnatul _____ / cu domiciliul stabil în: _____,
Str. _____, Nr. ____, Bl. ____, Sc. ____, Ap. ____, județul _____,
reprezentant legal al societății S.C. _____ S.R.L. posesor al C.I. seria _____,
Nr. _____, declar pe propria răspundere că societatea pe care o reprezintă nu este în
lichidare judiciară sau în faliment.

Data

Semnătură