



## DATELE DE IDENTIFICARE

a terenului din sat Fălcium, comuna Vaslui, proprietate privată a comunei Fălcium, județul Vaslui ce urmează a fi concesionat

| Nr. crt | Locul unde este situat terenul              | Persoana juridică care are în proprietate terenul | Persoana juridică care are în administrare terenul | Caracteristicile tehnice          |
|---------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 0       | 1                                           | 2                                                 | 3                                                  | 4                                 |
| 1       | sat Fălcium, comuna Fălcium, județul Vaslui | Comuna Fălcium                                    | Consiliul local Fălcium                            | - suprafață; 22 mp.<br>- NC 75927 |

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**privind initierea procedurii de concesionare prin licitatie publică, pentru teren**  
**intravilan, proprietate privată a comunei Fălciu, județul Vaslui**



Teren intravilan in suprafata de 22 mp, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Fălciu.

Amplasare: Situat in intravilan sat Fălciu, comuna Fălciu, judetul Vaslui, nr. cadastral 75927, inregistrat in cartea funciara nr. 75927.

**CAPITOLUL I.**

**Date generale**

Studiul de oportunitate este parte componenta a documentatiei de atribuire, se elaboreaza de catre concedent din initiativa sa ori in termen de 30 de zile de la insusirea propunerii de concesionare facuta de persoana interesata, si se aproba prin hotarare de consiliu local.

Studiul de oportunitate este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse in Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata si actualizata, si ale Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Unitatea administrativ-teritoriala comuna Fălciu a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesionarii teren intravilan in suprafata de 22 mp, urmare interesului tot mai crescut al persoanelor fizice si juridice, din localitate ori din imprejurimi, de a construi in aceasta zona.

Terenul intravilan ce urmeaza a fi concesionat, in suprafata de 22 mp este amplasat in intravilanul unitatii administrativ-teritoriale comuna Fălciu, judetul Vaslui, nr. cadastral 75927, inregistrat in cartea funciara nr. 75927

Acest lot de teren intravilan nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 -22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Acest proiect valorifica suprafata de 22 mp teren intravilan in beneficiul dezvoltarii durabile a acestei zone, cu scopul de a atrage investitii straine si autohtone in localitatea Fălciu, in vederea crearii de noi locuri de munca si a atrage venituri suplimentare la bugetul local.

Intrucat mai exista si alte loturi in prezent neutilizate, in vederea promovarii investitiei create este oportun ca acest teren sa fie valorificat prin concesionarea lui.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata, completata si republicata.

**CAPITOLUL II.**

**Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii :**

Terenul care face obiectul concesiunii are o suprafata totala de 22 mp.

Suprafata de teren supusa concesiunii are acces la urmatoarele facilitati :

- \* Retea de apa.
- \* Retea electrica (exista posibilitatea de racordare).
- \* Retea de canalizare(exista posibilitatea de racordare).

Terenul apartine domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Fălcu, județul Vaslui, si este liber de sarcini.

Terenul va fi concesionat pentru :

a) construire de sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, agentii de turism, etc.



### **CAPITOLUL III.**

#### **Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii:**

Initiativa concesionarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punct de vedere al concedentului, cat si al concesionarului.

Din punctul de vedere al autoritatii publice locale, identificam trei componente majore care justifica initierea procedurii de concesionare a terenului si anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar si aspectele de ordin social.

Intrucat terenul supus concesiunii nu este situat in interiorul unei arii protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, insa investitia se supune legislatiei in vigoare privind conditiile de protectie a mediului, concesionarul avand obligatia de a obtine acordul de mediu.

Ca urmare a demararii investitiei vor fi create premisele dezvoltarii unei investitii viabile intr-o zona aflata intr-o continua dezvoltare.

Amplasarea acesteia in imediata vecinatate a infrastructurii de transport rutier permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

Din punct de vedere economic si social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de munca atat pe perioada executarii lucrarilor de construire a obiectivului, cat si dupa finalizarea investitiei prin crearea de noi locuri de munca permanente.

In acelasi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei si implicit a comunei precum si atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabila.

Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea :

- \* redeventei aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii ;
- \* sume aferente eliberarii autorizatiei de construire ;
- \* sume ce urmeaza a fi incasate pentru impozitul pe cladire, dupa finalizarea constructiei ;
- \* venituri ale comunitatii locale din T.V.A. incasat la bugetul de stat;

### **CAPITOLUL IV.**

#### **Nivelul minim al redevenței :**

Valoarea imobilului rezultată in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art. 17 din legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, in maxim 25 de ani.

Valoarea redeventei minime pe an este de **2.200 lei**, teren intravilan in suprafata de **22 mp**, si este stabilita printr-un raport de evaluare, elaborat de catre un evaluator autorizat, aprobat prin hotararea nr..... din data de ..... adoptata de Consiliul local al comunei Fălcu.

Concesionarul are obligatia de achita lunar redeventa aferenta terenului concesionat, pâna in ultima zi lucratoare din luna.

Neplata redeventei la termenul scadent atrage dupa sine penalitati ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse in contractul de concesiune.

Redeventa se va indexa anual cu indicele de inflatie, prin hotarare de consiliu local.



**CAPITOLUL V.**  
**Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si**  
**justificarea alegerii procedurii :**

In conformitate cu prevederile capitolului II al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și dispozițiile Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică.

„Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul local al comunei Fălciu.

Caietul de sarcini va cuprinde :

- informații generale privind obiectul concesiunii ;
- condiții generale ale concesiunii ;
- condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele ;
- clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată ;

Pe lângă acestea, se va adăuga schița de amplasare în zona a lotului de teren intravilan supus concesiunii.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

**CAPITOLUL VI.**  
**Durata estimată a concesiunii :**

Durata concesiunii este de 15 de ani.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, prin act adițional încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, dar numai în baza unui nou raport de evaluare.

Subconcesiunea este interzisă.

**CAPITOLUL VII.**  
**Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune**

De la data intrării în vigoare a hotărârii de consiliu local privind aprobarea inițiativei de concesiune și a documentației de licitație respectiv primirea avizului de legalitate al Instituției Prefectului, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desfășurarea primei ședințe.

În funcție de rezultatele acestora, sunt necesare minim 20 de zile până la perfectarea contractului.

**CAPITOLUL VIII.**  
**Avize obligatorii :**

Imobilul teren intravilan în suprafață de 22 mp, ce face obiectul concesiunii, nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare. Astfel, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

De asemenea, imobilul teren intravilan în suprafață de 22 mp ce face obiectul concesiunii, nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate. Astfel, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate

Întocmit,  
Compartiment Achiziții Publice  
**Cătălin TOFAN**



## **CAIETUL DE SARCINI**

*privind concesiunea prin licitație a terenului din sat Fălciu, comuna Vaslui, proprietate privată a comunei Fălciu, județul Vaslui*

Teren intravilan în suprafața de 22 mp, domeniu privat al unității administrativ-teritoriale comuna Fălciu.

**Amplasare:** Situat în intravilan sat Fălciu, din comuna Fălciu, județul Vaslui, nr. cadastral 75927, înscris în cartea funciara nr. 75927

Terenul va fi concesionat pentru :

a) construire de sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, agenții de turism, etc.

### **CAPITOLUL I. Dispoziții generale**

Caietul de sarcini al concesiunii este elaborat de către concedent, în baza studiului de oportunitate întocmit în vederea concesiunii terenului respectiv, și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

Conținutul caietului de sarcini cuprinde elementele prevăzute de lege, între care enumerăm informațiile generale privind obiectul concesiunii, condițiile generale ale concesiunii, condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele și clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Caietul de sarcini fiind aprobat prin hotărârea consiliului local nr. ... din data de .....

### **CAPITOLUL II. Informațiile generale privind obiectul concesiunii:**

#### **Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat :**

**Obiectul concesiunii** îl constituie terenul intravilan în suprafața de 22 mp situat în intravilan Fălciu, din comuna Fălciu, județul Vaslui identificat prin nr. cadastral 75927, înscris în cartea funciara nr. 75927 și face parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale conform planului de amplasament.

Acest lot de teren intravilan nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 –22 decembrie 1989, dar este grevat de sarcini, având o construcție provizorie fără autorizație de construire și nu face obiectul vreunui litigiu.

#### **Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii:**

Bunul imobil descris mai sus este concesionat pentru:

- a) construire de sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, agenții de turism.

#### **Condițiile de exploatare a concesiunii :**

Concesionarul are obligația ca în termen de 24 de luni de la data semnării contractului să edifice pe terenul concesionat o construcție proprietate personală având una din destinațiile prevăzută în certificatul de urbanism în proporție de 80%, adică pereți exteriori și acoperiș, conform certificatului de urbanism și autorizației de construire obținute în acest sens, în caz contrar contractul de concesiune se suspendă de drept.

Concesiunea se exercită conform clauzelor contractuale stabilite între părți.

**Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent**

Obiectivele de ordin economic si financiar constau in exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii, prin administrarea eficienta a domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, ca aport al redeventei datorata de concesionar.

Avandu-se in vedere faptul ca imobilul descris anterior este concesionat pentru construire de sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, agentii de turism, veniturile suplimentare la bugetul local sunt atrase si ca urmare a impozitului pe cladire datorat de catre concesionar.

Prin concesionarea unui teren pentru constructia de sedii, obligatiile rezultate din modul de gestionare a terenului concesionat, inclusiv cele de mediu, trec in sarcina concesionarului.

Obiectivele de mediu impun concesionarului obligatia de a respecta regulile de protectia mediului, conform legislatiei in vigoare, pe toata durata concesiunii.

Prin contractul de concesiune ce se incheie intre parti, concedentul transfera concesionarului responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protectia mediului.

### **CAPITOLUL III.**

#### **Conditiiile generale ale concesiunii:**

#### **Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii**

Bunul imobil concesionat - teren intravilan - face parte din domeniul privat al unitatii administrativ – teritoriale comuna Fălciu, judetul Vaslui, si constituie bun de retur, ce revine concedentului de plin drept, gratuit si liber de orice sarcini, la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

Bunurile proprii ce apartin concesionarului si care au fost utilizate de catre acesta pe perioada concesiunii, raman in proprietatea concesionarului la incetarea contractului de concesiune.

Aceste prevederi se aplica coroborat cu prevederile contractului de concesiune incheiat intre parti, care face parte integranta din documentatia de atribuire.

#### **Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare:**

Pe perioada derularii concesiunii, concesionarul va respecta normele privind protectia mediului, impuse de legislatia in vigoare.

#### **Obligativitatea asigurarii exploatarei in regim de continuitate si permanenta:**

Concesionarul are obligatia exploatarei bunului concesionat in regim de continuitate si permanenta, in vederea indeplinirii scopului pentru care a fost concesionat.

#### **Interdictia de subconcesionare a bunului concesionat:**

Pe perioada exercitarii dreptului de concesiune, concesionarului i se interzice dreptul de a subconcesiona bunul concesionat.

Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau instrainare a constructiei, pentru a carei realizare acest drept a fost constituit.

#### **Conditiiile in care concesionarul poate inchiria bunul imobil concesionat pe durata concesiunii :**

##### **Durata concesiunii :**

Durata concesiunii este de **15 de ani**.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act additional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui.

##### **Redeventa minima si modul de calcul al acesteia :**

Modalitatea de calcul si valoarea redeventei minime a concesiunii, s-a stabilit in baza raportului de evaluare intocmit de catre un evaluator autorizat, si aprobat prin hotararea consiliului local nr. .... din data de .....

Valoarea redeventei de pornire a licitație stabilita in baza raportului de evaluare si aprobat prin hotarare a consiliului local este in suma de 2.200 lei/ an.

Valoarea minima a redeventei de stabilire a ofertei castigatoare este de 2.200 lei/an

Nu se accepta oferte ale caror valori sunt mai mici decat valoarea minima stabilita

Redevența stabilită în urma licitației organizate se va specifica în contractul încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare a contractului și stipulate în contractul de concesiune.

Redevența se face venit la bugetul local al comunei Fălciu.

În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând 100% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

#### **Natura si cuantumul garantiilor solicitate de concedent :**

Pentru participarea la licitatie organizata in vederea concesiunii pentru construire de sedii ale unor firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, agentii de turism, persoanele fizice interesate trebuie sa obtina de la primarie documentatia de atribuire, dupa achitarea urmatoarelor taxe :

\*Contravaloarea documentatiei de atribuire, ce include si caietul de sarcini – 20,00 lei.

\* Taxa de participare la licitație în valoare de 400,00 lei

\*Garanția de participare la licitatie este in cuantum de 1.000,00 lei, suma ce va constitui avans al redeventei pentru ofertantii declarati castigatori ori care se va restitui ofertantilor declarati necastigatori si se depun la caseria U.A.T.

\*Obligatia de restituire a garantiei de participare este de 10 zile calendaristice, in urma solicitarii scrise, din partea ofertantului declarat necastigator .

Concedentul are obligatia de a retine garantia de participare atunci cand ofertantul se afla intr-una din situatiile urmatoare :

\*refuza sa semneze contractul de concesiune ;

\*daca nu-si mentine oferta depusa, in termenul de valabilitate al acesteia, asa cum s-a angajat prin formularul de oferta prevazut de anexa nr. 4 la documentatia de atribuire (90 zile).

Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

#### **Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii :**

Construcțiile de pe terenul concesionat, vor fi realizate cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, și ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normelor de protecția muncii impuse de legislația în vigoare.

### **CAPITOLUL IV.**

#### **Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:**

Ofertele vor fi transmise (depușe) pana la data de \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ ora \_\_\_\_ : \_\_\_\_ conform anuntului de licitatie.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, raman exclusiv in sarcina persoanei care transmite oferta.

Oferta va fi transmisa in doua plicuri inchise si sigilate, din care unul interior, care va contine oferta propriu-zisa semnata de ofertant, si unul exterior, care va contine documentele prevazute in Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor din documentatia de atribuire.

Modul detaliat de prezentare si documentele necesare sunt prevazute in documentatia de atribuire.

Oferta este valabila pe toata perioada desfasurarii licitatiei, adica de la depunere si pana la incheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat castigator.

Oferta are caracter obligatoriu si este confidentiala pana la deschiderea plicurilor de catre comisia de evaluare, la data si ora stabilita prin anuntul de licitatie.



## CAPITOLUL V.

### Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune:

Incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata poate avea loc in urmatoarele situatii :

- \*la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege ;

- \*in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent;

- \*in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului ;

- \*in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar

- \*la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata partile pot stabili si alte clauze de incetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, fara a aduce atingere clauzelor si conditiilor reglementate de lege.

Întocmit,  
Compartiment Achiziții Publice  
**Cătălin TOFAN**



## INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru concesionarea terenului din sat Fălciu, comuna Vaslui, proprietate privată a comunei Fălciu și în administrarea Consiliului local Fălciu, organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, vor depune până la data de \_\_\_\_\_ orele \_\_\_\_, la Registratura Primăriei comunei Fălciu, oferta pentru concesionarea terenului din sat Fălciu, comuna Vaslui, proprietate privată a comunei Fălciu, județul Vaslui, nominalizat în anunțul publicitar.

Forma de licitație folosită de organizator este licitația publică deschisă.

La licitația pentru concesionarea terenului din sat Fălciu, comuna Vaslui, proprietate privată a comunei Fălciu, județul Vaslui se pot înscrie orice persoane fizice și persoanele juridice care vor să desfășoare o activitate economică.

### **Informații generale privind concedentul:**

Denumirea: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA FĂLCIU

Codul de identificare fiscală : 4540003

Adresa/sediul : strada Principala nr. 1, comuna Fălciu, județul Vaslui

Datele de contact :

- telefon : 0235430254
- fax : 0235430361
- e-mail : [primariafalciu@yahoo.com](mailto:primariafalciu@yahoo.com)
- [www.primariafalciu.ro](http://www.primariafalciu.ro)
- persoana de contact : Moraru Neculai – Primar

### **Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare:**

#### **Procedura administrativă de inițiere a concesiunii:**

Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri înscrise de acesta.

Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

Propunerea de concesionare prevăzută în paragraful anterior se face în scris, cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri și trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

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

- descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat ;
- motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii ;
- nivelul minim al redevenței ;
- procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și justificarea alegerii procedurii ;
- durata estimată a concesiunii ;
- termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare ;

**Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată:**

Concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii licitatiei.

Concedentul are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

Documentatia de atribuire a fost intocmita de catre concedent, dupa elaborarea caietului de sarcini, si aprobata de catre acesta prin hotarare de consiliul local.

Concedentul are obligatia de a preciza in cadrul documentatiei de atribuire orice cerinta, criteriu, regula si alte informatii necesare pentru a asigura ofertantului o informare completa, corecta si explicita cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

Concedentul are dreptul de a impune in cadrul documentatiei de atribuire, in masura in care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, conditii speciale de indeplinire a contractului prin care se urmareste obtinerea unor efecte de ordin social sau in legatura cu protectia mediului si promovarea dezvoltarii durabile.

Persoana interesata are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Concedentul are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana interesata, care inainteaza o solicitare in acest sens.

Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre urmatoarele modalitati de obtinere a documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate :

-punerea la dispozitia persoanei interesate care a inaintat o solicitare in acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport hartie si/sau pe suport magnetic ;

#### **Licitatia :**

Licitatia se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concedent în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice.

Fara a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei sectiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate intre data transmiterii spre publicare a anunturilor de licitatie si data limita pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligatia de a stabili perioada respectiva in functie de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată si de cerintele specifice.

Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre concedent si trebuie sa cuprinda cel puțin următoarele elemente :

-informatii generale privind concedentul, respectiv denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact ;

-informatii generale privind obiectul concesiunii, in special descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesiionat ;

-informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire ; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei de atribuire, unde este cazul ;

-informatii privind ofertele: data limita de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta ;

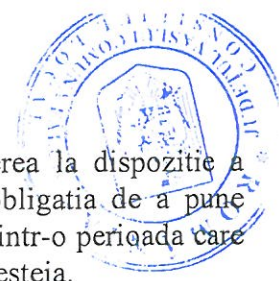
-data si locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor ;

-instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;

-data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate, in vederea publicarii;

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

-Persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.



-În cazul în care persoana interesată a înaintat o solicitare pentru punerea la dispoziție a documentației pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

-Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute anterior să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

-Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

-Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

-Fără a aduce atingere dreptului de a solicita clarificări, concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

-În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucrătoare, concedentul are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

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

-În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzută anterior.

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

-În cazul în care nu poate fi adjudecată lotul ca urmare a egalității între oferte, ofertanții vor depune o nouă ofertă financiară la următoarea licitație, documentele de calificare depuse rămânând valabile.

### **Instrucțiuni privin modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului, până la data și ora precizată în anunțul publicitar, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor la Registratura Consiliului local Fălcuș precizându-se data și ora.

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

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

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

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

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

#### **A. Pentru persoane juridice:**

a) copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

- b) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul central sau local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;
- c) certificat constatator eliberat de oficiul registrului comerțului
- d) copie după dovada cumpărării Caietului de sarcini (chitanța);
- e) copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța);
- f) copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță, filă CEC, Ordin de plată).
- g) formularele 1,3,4,5,6,7,8.



#### **B. Pentru persoane fizice**

- a) copie de pe actul de identitate;
- b) copie după dovada cumpărării Caietului de sarcini (chitanța).
- c) copie după dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanța);
- d) copie după dovada achitării garanției de participare la licitație (chitanță, filă CEC, Ordin de plată);
- e) dovada privind achitarea tuturor obligațiilor fiscale către bugetul de stat sau local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală eliberat de organul fiscal competent;
- f) formularele 1,3,5,6,7,8.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu – zisă, formularul nr. 2, se înscriu numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

#### **Comisia de evaluare:**

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

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

#### **Membrii comisiei de evaluare sunt:**

Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin Hotărârea Consiliului Local.

Presedintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

La sedințele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiunii bunului proprietate privată, aceștia neavând calitatea de membri.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Personalitățile invitate beneficiază de un vot consultativ.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

În caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la sedințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se afla în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forțe majore.

#### **Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:**

- analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- analizarea și evaluarea ofertelor;



-intocmirea proceselor-verbale;

-desemnarea ofertei castigatoare;

Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

**Informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor:**

**Criteriile de atribuire:**

Criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei castigatoare este:

\*cel mai mare nivel al redeventei - ponderea lui fiind de 100%.

**Desfășurarea licitației publice**

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Plicurile, închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate prin prezentele instrucțiuni.

Pentru continuarea desfășurarea procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile solicitate prin prezentele instrucțiuni.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare va întocmi procesul verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți(sau împuterniciții acestora).

Sunt considerate, oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentatia de atribuire al concesiunii.

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.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la aliniatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

Raportul transmis concedentului se depune la dosarul concesiunii.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare concedentul procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.

### **Determinarea ofertei câștigătoare**

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul **cel mai mare nivel al redevenței**.

Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului 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.

Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în condițiile art. 319 alin. 21 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în art 319 alin. 22 ale Ordonanței de Urgență a Guvernului 57/2019.

Pentru cea de-a doua licitație va fi pastrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de lege privind criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

### **Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată:**

Prin excepție de la prevederile legale privind obligația concedentului de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, 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.

În sensul prevederilor de mai sus, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții :

-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 de lege pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, respectiv principiul transparenței, principiul tratamentului egal, principiul proportionalității, principiul nediscriminării și principiul liberei concurențe ;

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

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.

### **Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată:**

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității.

Predarea-primirea bunului se face pe baza de proces-verbal.

### **Neîncheierea contractului:**

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate atrage după sine plata daunelor-interese (contravaloarea salariilor membrilor comisiei din ziua licitației).

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

În cazul în care concedentul 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, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

#### **Instrucțiuni privind modul de utilizare a cailor de atac:**

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate atrage după sine plata daunelor-interese.

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

Daunele-interese prevăzute mai sus sunt contravaloarea salariilor membrilor comisiei din ziua licitației.

#### **Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii:**

Conținutul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată:

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

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

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

În contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv :

-bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

-bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată rămân în proprietatea concesionarului.

Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

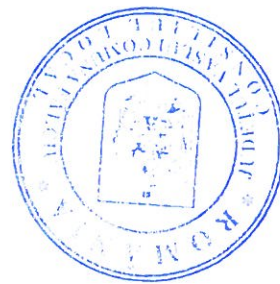
Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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

În situația prevăzută anterior fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și câte un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează

Întocmi,  
Compartiment Achiziții publice  
**Cătălin TOFAN**



## CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

### 1. Părțile contractante

1.1 Între **COMUNA FĂLCIU**, cu sediul: sat **Fălcuș**, comuna **Fălcuș**, județul **Vaslui**, cod fiscal **4540003**, telefon **0235/430254**, fax **0235/430361**, în calitate de **concedent**, pe de o parte,

și

1.2. ....persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoană juridică(actul constitutiv al agentului economic)....., cu sediul social în ....., înregistrat la Registrul Comerțului/Registrul unic al cabinetelor medicale ..... sub nr. .... din ....., cod fiscal ..... din ..... în calitate de concesionar, pe de altă parte, în temeiul prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Fălcuș nr. .... din .... 2024 privind aprobarea concesionării prin licitație publică a unui terenului din sat Fălcuș, comuna Vaslui, proprietate privată a comunei Fălcuș, județul Vaslui și în administrarea Consiliului local Fălcuș;

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### 2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune consta în concesionarea terenului intravilan în suprafața de 22 mp, situat intravilan sat Fălcuș, din comuna Fălcuș, județul Vaslui identificat prin nr. cadastral 75927, înscris în cartea funciara nr. 75927, ce face parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale comuna Fălcuș.

2.2 Obiectivele concedentului :

a) Concesionarul are obligația ca în termen de 24 de luni de la data semnării contractului să edifice pe terenul concesionat o construcție, având una din destinațiile prevăzută în caietul de sarcini, conform certificatului de urbanism și autorizației de construire obținute în acest sens, în caz contrar contractul de concesiune se suspendă de drept.

b) În cazul încetării contractului de concesiune pentru neplata redevenței timp de 6 luni consecutiv, bunul imobil - terenului din sat Fălcuș, comuna Vaslui, proprietatea concesionarului, cu respectarea dispozițiilor legale în materie fiscală va intra sub incidența prevederilor legale privind executarea fiscală, urmata de evaluarea acesteia de către un expert autorizat ANEVAR, în vederea valorificării de către concedent în conformitate cu dispozițiile legale, pentru recuperarea prejudiciului creat de către concesionar.

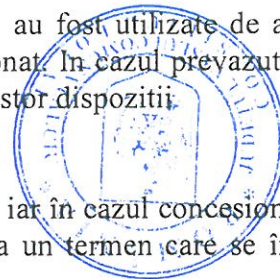
2.3. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.4. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

2.5 În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunuri de retur: terenul intravilan concesionat reîntra în patrimoniul concedentului în suprafață de **22,00** mp.

- bunuri proprii – bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii, precum și construcțiile edificate pe terenul concesionat. În cazul prevăzut la art. 2 alin. 2.2 lit. b) din contract, construcțiile edificate intra sub incidența acestor dispoziții.



### **3. Termenul**

3.1. Durata concesiunii este de ..... ani, începând de la data de ....., iar în cazul concesionarilor ce îndeplinesc condițiile în vederea pensionării pentru limită de vârstă, la un termen care se înscrie în interiorul acestei perioade până la vârsta legală de pensionare.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

3.3 Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, și produce efecte începând de la data semnării lui.

### **4. Redevența**

4.1. Redevența este de ..... lei/an, plătită anual, în conformitate cu raportul de evaluare și urmare licitației.

4.2 Plata redevenței se face prin contul:

- contul concedentului nr. RO24TREZ65721A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Bârlad.

4.3.1 Plata integrală a redevenței pentru anul 2024 se va face până la data de 31 decembrie.

4.3.2 Pentru următorii 14 ani plata se va face în două rate, prima rată 50 % până la data de 31 martie și a doua rată 50 % până la data de 30 iunie a anului în curs.

4.4. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.3 dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,25% din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.5. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

### **5. Drepturile părților**

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

### **6. Obligatiile părților**

6.1. *Obligatiile concesionarului*

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.5. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând 100% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an.

6.1.6. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forta majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

6.1.7. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Pe lângă plata redevenței concesionarul are obligația de a suporta cheltuielile privind utilitățile aferente (apa, canal, lumină, gaz/agent termic)

6.1.9 Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

6.1.10 Responsabilitatea privind obținerea și detinerea de avize, autorizații și acorduri de mediu, conform legislației în vigoare, pentru activitățile ce fac obiectul prezentului contract, este în sarcina concesionarului, începând cu data semnării contractului de concesiune.

## **6.2. Obligatiile concedentului**

6.2.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

## **7. Modificarea contractului**

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

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

7.2.3. Dezacordul dintre concedent și concesionar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru concesionar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

## **8. Încetarea contractului de concesiune**

8.1. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, astfel:

- în situația în care construcția nu este începută - cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, reprezentând contravaloarea lucrărilor executate în vederea aducerii bunului a starea fizică de la data concesiunii. Concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, în mod gratuit și liber de orice sarcini, bunul imobil concesionat.

- în situația în care construcția este începută - se vor aplica prevederile art. 581 Cod Civil referitoare la accesunea imobiliară artificială, caz în care consiliul local va decide la momentul respectiv dacă va solicita instanței înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției în cartea funciară, cu respectarea prevederilor art. 581 lit. a) Cod civil sau va solicita instanței obligarea concesionarului la cumpărarea imobilului concesionat în condițiile art. 581 lit. b) Cod civil.

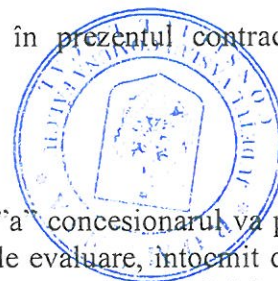
d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

## **9. Răspunderea contractuală**

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.



## **10. Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune:**

10.1 Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se face astfel :

- a) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 8 pct. 8.1, lit. "a" concesionarul va putea cumpara imobilului concesionat, la valoarea stabilita printr-un nou raport de evaluare, intocmit de un evaluator autorizat in conditiile legii, situatie in care se va avea in vedere pretul terenului la data cumpararii acestuia, si nici decum pretul de la data incheierii prezentului contract ;
- b) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 8 pct. 8.1, lit. "b", radierea din cartea funciara se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive ;
- c) In cazul incetarii contractului in situatiile prevazute la art. 8 pct. 8.1, lit. "c", "d" si "f", radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului ;
- d) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 8 pct. 8.1 lit. "e", radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de renuntare la concesiune a concesionarului ;

## **11. Forța majoră**

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## **11. Notificări**

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

## **12. Litigii**

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

12.2 Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

## **13. Clauze finale**

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2 In cazul in care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nula, inaplicabila sau ilegala partial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nicio alta

dispozitie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca si cand astfel de dispozitii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevazute.

13.3. In situatia in care, la termenul de incetare a concesiunii vor aparea alte reglementari legale privind concesiunea terenurilor, de comun acord, partile contractante vor putea negocia si stabili alte conditii decat cele prevazute in prezentul contract.

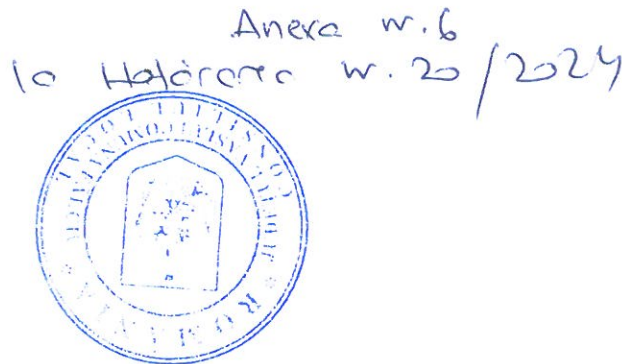
13.4. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele ....., care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă vointa părților si înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat astăzi în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Concedent,  
**COMUNA FĂLCIU**  
Primar,  
**Neculai MORARU**

Concesionar,

**P.F., RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU,,**  
Str. Mihail Kogalniceanu, nr.2, bl.B1, sc.B, ap.23  
municipiul BARLAD, judetul VASLUI  
Telefon/fax : 0235-415 027  
Mobil : 0744-52 92 39  
E-mail: R.laurentiu65@yahoo.com



Nr. 104/1/23.02.2024

# RAPORT DE EVALUARE

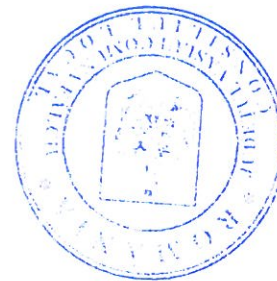
- Actualizat -

## TAXA DE REDEVENTA

**Beneficiar:** U.A.T. FALCIU  
**Denumire imobil:** TEREN INTRAVILAN  
**Adresa:** sat Falciu , com. Falciu, jud. Vaslui  
**Proprietar:** U.A.T. FALCIU  
**Nr.cad./C.F. :** 75927

Evaluator:  
ing.  
RIMBOI LAURENTIU-VICENTIU





## CAPITOLUL 1 SPECIFICATIA TEMEI

### *1.1.Scopul raportului de evaluare*

Scopul raportului de evaluare este determinarea valorii actuale a taxei de redeventa pentru *terenul apartinand proprietarului* : Unitatea Administrativ Teritoriala-Falciu, pe care se afla amplasata constructia farmaciei S.C. „Helianthi,, S.R.L.

### *1.2.Date si informatii generale*

Prezentul studiu de evaluare a fost intocmit pentru proprietatea imobiliara ce se afla situata in satul Falciu, comuna Falciu, judetul Vaslui.

Obiectivul supus evaluarii are categoria de folosinta curti-constructii .

### *1.3.Ipoteze si conditii limitative*

Destinatia exclusiva a scopului mai sus mentionat are caracter confidential, utilizarea lui fiind permisa numai cu acordul beneficiarului si proprietarului.

Acest raport in intregime, partial sau in referinte nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma fara aprobarea proprietarului sau a evaluatorului.

*Conditii limitative:* Suprafetele luate in calcul au fost determinate pe baza planurilor puse la dispozitie de catre proprietar sau masurate, valorile sunt valabile atata timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului de schimb, etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul euro nu este liniara, orice alocare de valori componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport, valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare; intrarea in posesia unei copii din prezentul raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

*Ipoteze limitative:* Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut cont in raportul de evaluare sunt:

- dreptul de proprietate este considerat valabil;
- evaluatorul nu are cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate asupra proprietatii evaluate;
- nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatiilor fapt pentru care presupun ca nu exista nici un fel de contaminatii si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea.

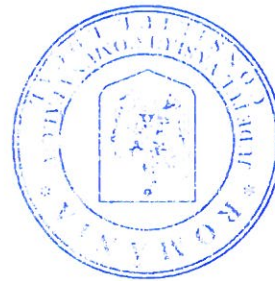
Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Suprafata luata in calcul corespunde schitelor puse la dispozitie de beneficiar si proprietar.

### *1.4.Data evaluarii*

Raportul de evaluare a fost intocmit la 23.02.2024 .





## CAPITOLUL 2

### ANALIZA PRELIMINARA A PIETEI IMOBILIARE

#### 2.1. Identificarea pietei si proprietatii

Proprietatea pentru care se contureaza prezenta analiza se inscrie in tipul teren intravilan.

Amplasamentul este in zona centrala a localitatii.

#### 2.2. Baza socio-economica

Comuna Falcu are o economie stabila axata in principal pe productia agricola.

#### 2.3. Oferta competitiva

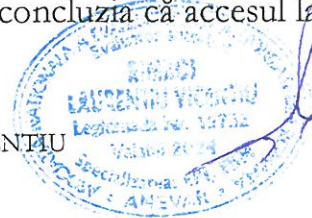
1. Aparține proprietarilor privați.
2. Cantitatea și calitatea concurenței disponibile : medie .
3. Volumul construcțiilor noi : este preponderent raportat la volumul construcțiilor vechi.
4. Disponibilitatea terenului liber: constant .
5. Prețul terenului liber : în scadere .
6. Costurile de construcție și dezvoltare privind constructii de locuit: relativ scazut, exprimate în valuta liber convertibilă .
7. Impactul normativelor de construcție P.U.D., P.U.Z., P.U.G. asupra volumului și costului unor construcții : relativ redus .
8. Prognoze : se apreciază o mentinere a ofertei competitive în următorii ani .

#### 2.4. Analiza cererii

Analiza cererii se axeaza pe identificarea utilizatorilor potentiali (cumparatori-chiriasi) pentru imobile asemanatoare.

In analiza cererii pentru piata intreprinderilor de locuit s-au avut in vedere urmatorii factori :

- rata șomajului : in crestere;
- nivelul economiilor : luând în calcul un segment relativ redus al potențialilor cumpărători aproximativ 5% din salariul net ;
- nivelul dobânzilor , comisioanelor , spezelor bancare , primelor de asigurare , nu este accesibil , ceea ce conduce la concluzia că accesul la credite implica riscuri mari ;



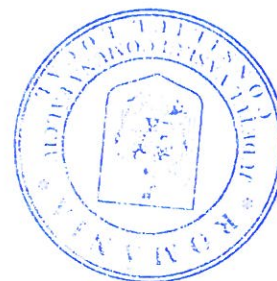
- 
- factorii care afectează atractivitatea fizică a vecinătății ;
  - structura taxelor locale și a administrației : uniforma pentru întreaga comuna ;
  - facilități de educație și calitatea școlilor : se apreciază ca fiind medii ;
  - disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale : in zona exista.
  - facilități sanitare și medicale : se apreciază ca fiind medii ;
  - posibilitatea localnicilor pentru achiziționare de cladiri comparabile cu cea evaluata este redusa ;

## 2.5. Analiza echilibrului pietei

Prin compararea cererii existente și potențiale cu oferta competitivă actuală și anticipată putem trage următoarele concluzii :

- Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară – comercială si locativa păstrandu-si valoarea în viitor datorită amplasării bune si a a unei dimensionări optime .





## CAPITOLUL 3

### DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

#### 3.1. Date generale

Imobilul , ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situat in sat Falciu, comuna Falciu, judetul Vaslui.

Terenul are amplasata pe el constructia apartinand S.C. „Helianthi,, S.R.L., care nu a mai avut pana acum stabilita o redeventa.

#### 3.2. Cauze legislative

Nu se prevad conditii speciale pentru functionarea normala.

Valorile au fost preluate din tranzactii similare din piata.

Aceste valori pot fi folosite ca baza de discutii pentru rectificare de catre proprietar si reprezentantii acestuia.

#### 3.3. Cauze ecologice

Proprietatea nu prezinta probleme de mediu. Orice descoperire ulterioara nu este imputabila evaluatorului.

#### 3.4. Situația juridică

- Proprietatea este un bun propriu-proprietar Unitatea Administrativ Teritoriala Falciu.

- Conform declaratiei proprietarului ,nu exista litigii in legatura cu dreptul de proprietate asupra spatiului supus evaluarii, acesta nefiind grevat de sarcini. In caz contrar, acesta își asumă întreaga responsabilitate.

#### 3.5. Descrierea amplasamentului

**3.5.1. Adresa:** - sat Falciu , comuna Falciu , judetul Vaslui.

**3.5.2. Amplasare:**

1. Intravilan;
2. Localizare: - zona centrala
3. Acces la proprietate (teren) : accesul auto se face din drumul comunal si satesc.
4. Analiza și perspectiva zonei: ascendenta lent;
5. Probleme de urbanism: compatibil cu planul urbanistic general. Se respectă reglementările locale;
6. Gradul seismic al zonei: 8;
7. Poluare: NU.

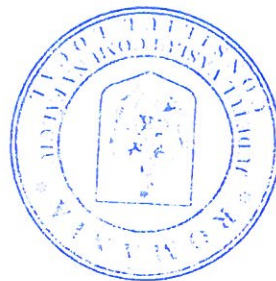
Rețele publice ale localității și accesul la:

- a. energie electrică – în zonă în imediata apropiere;
- b. apă: - în zonă în imediata apropiere;



Intocmit,

ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu



SINTEZA si APRECIEREA EVALUATORULUI PRIVIND  
DATELE, INFORMATIILE SI VALORILE REFLECTATE IN  
PROCESUL DE ANALIZA SI DIAGNOSTIC :

**VALOAREA TAXEI DE FOLOSINTA  
ESTE DE :**

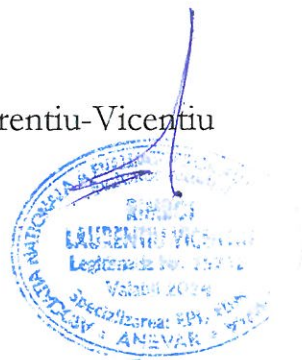
*sau*

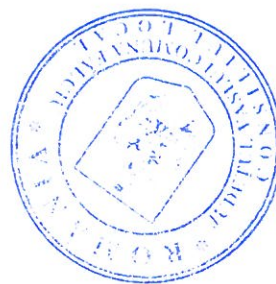
**- 79 LEI-RON/an**

S-a avut in vedere ca:

- metoda folosita este mai detaliata ;
- amplasamentul este unul favorabil;
- utilitatile publice sunt facile;
- piata pentru acest teren este deschisa spre tranzactionare sau inchiriere.
- este la departare mare fata de drumul european al unei comparabile similare din piata .

Evaluator  
ing. Rimboi Laurentiu-Vicentiu





## ANEXA 1

### *Evaluare taxa folosinta teren*

S teren = 22 mp ,

Se foloseste formula ratei de capitalizare din care se extrage venitul net din exploatare ca si taxa de folosinta.

Din studiul pietei, rata de capitalizare pentru spatiile cu aceasta destinatie este de 10-12%.

$C = VNE/PV$ , unde :

C=rata de capitalizare

( 12%-ptr. teren ocupat de constr.;10%-ptr.teren liber de constr.)

VNE=venitul net din exploatare (taxa de folosinta)

PV= pretul de vanzare

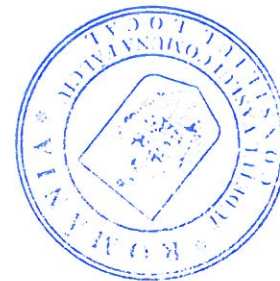
Pretul de vanzare a fost determinat folosind valorile medii de circulatie a proprietatilor imobiliare , care conform Studiului de piata nr. 53 din 06.11.2023 este folosit de Camera notarilor Publici Iasi-Sediul secundar Vaslui :

- pg. 55 – comuna Falciu categoria 1 ;
- anexa 4, pg.53 – sat resedinta comuna
  - teren curti-constructii intravilan = 30 lei / mp ,
- astfel :
  - valoare teren curti-constructii = 22 mp x 30 lei = 660 lei
- rezulta :

$$VNE = C \text{ teren ocupat} \times PV = 12\% \times 528 \text{ lei} = 79.20 \text{ lei / an}$$

*Total valoare redeventa ( rotunjita ) = 79 lei / an*





## ANEXA 2

### *Evaluare taxa folosinta teren*

S teren = 22 mp ,

Se foloseste **metoda comparatiei** , avand exemple culese din piata .

Din studiul pietei au rezultat urmatoarele valori de redeventa :

| Comuna  | Redeventa /mp | An contract | Observatii      |
|---------|---------------|-------------|-----------------|
| Zorleni | 0.80 lei      | 2017        |                 |
| Tutova  | 0.11 lei      | 2019        |                 |
| Grivita | 0.24 lei      | 1997        | actualizare RON |

Terenurile sunt concesionate pentru constructia de locuinte .

Avand in vedere pozitia terenului , resedinta de comuna si relevanta, se alege valoarea de **0.80 lei /mp** , rezultand :

- 22 mp x 0.80 lei = 17.80 lei , adica

***Valoare redeventa ( rotunjita ) = 18 lei / an***

