

HOTARAREA NR. 7
din 27.01.2022

privind : aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unor suprafete de teren extravilan , avand categoria de folosinta neproductiv , apartinand domeniului privat al orasului Marasesti

Consiliul local al or. Marasesti, judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara;

Analizand :

- referatul de initiere al Serviciului Arhitect sef , inregistrat la nr. 1439/20.01.2022, cu privire la concesiunea prin licitatie publica a unor suprafete de teren extravilan , avand categoria de folosinta neproductiv , apartinand domeniului privat al orasului Marasesti ;

- referatul de aprobare al Primarului orasului Marasesti in calitate de initiator, inregistrat la nr.1443 din 20.01.2022;

- raportul Arhitectului sef inregistrat la nr. 1448 din 20.01.2022 la proiectul de hotarare privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unor suprafete de teren extravilan , avand categoria de folosinta neproductiv , apartinand domeniului privat al orasului Marasesti ;

- pozitiile nr. 20 si 21 din Anexa la Hotararea Consiliului local nr. 49/26.08.2021 de modificare si completare a Hotararii nr.125/20.12.2018 privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce apartin domeniului privat al orasului Marasesti judetul Vrancea;

- avizele nr. 3881 PS si 3882 PS/14.12.2022 al Administratiei Nationale a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale si avizul nr. 39/ST VN/25.01.2022 al ANAP-Serviciul Teri

- Cartile funciare nr. 56041 si 56043 ale orasului Marasesti , inregistrate la OCPI Vrancea-Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Panciu;

Luand act de avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului, patrimoniul, administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert, al Comisiei pentru cultura, stiinta, invatamant, sanatate, protectie sociala, turism, ecologie, sport si culte si al Comisiei pentru administratie locala , juridica , ordine publica, drepturile omului;

In conformitate cu :

- prevederile Sectiunii a 3-a , art.354, alin.(1) si (2), art.362, alin.(1) si (3) , coroborat cu art.297, alin.(1), lit."b", art.302-303, art.306, alin.(1)-(3) , art.308-314, art.316-322, art.324-330 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

- prevederile art.466, alin.(8) si art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal , cu modificarile si completarile ulterioare;

- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata;

- prevederile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit."c" si alin.(6), lit."b", art.139, alin.(3), lit."g" si art.196, alin.(1), lit."a" din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1 - Se aproba **Studiul de oportunitate** pentru concesiunea prin licitatie publica a unor suprafete de teren extravilan , avand categoria de folosinta neproductiv , apartinand domeniului privat al orasului Marasesti , cuprins in **Anexa nr. 1**, care face parte integranta din prezenta hotarare, in vederea amenajarii de zone de agreement.

Art. 2 – Se aproba concesionarea, prin licitatie publica, a unor suprafete de teren extravilan , avand categoria de folosinta neproductiv , apartinand domeniului privat al orasului Marasesti , identificate conform **Anexei nr. 2** , care face parte integranta din prezenta hotarare , in vederea in vederea amenajarii de zone de agrement

Art. 3 – Se insuseste **Raportul de evaluare** nr. 1307 din 19.01.2022 , intocmit de evaluator autorizat ing Seciu Nicolae , pentru suprafetele de teren extravilan , avand categoria de folosinta neproductiv , apartinand domeniului privat al orasului Marasesti , inscise in CF nr. 56041 si 56043 , conform **Anexei nr. 3**, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.4. – **Redeventa valorica** a concesiunii va fi stabilita in urma licitatiei ce va fi organizata in conditiile OUG nr. 57/2019 – Codul administrativ si va fi platibila la cursul BNR din ziua platii.

Valoarea minima pe care trebuie sa o ofere participantii este de 178lei/an pentru Lotul nr. 1 si 198 lei/ an pentru Lotul nr.2 . (Redeventa se poate modifica conform hotararilor consiliului local sau legislatiei in domeniu(prin indexare cu indicele de inflatie in cazul in care redeventa se transforma in moneda nationala). Pe perioada derularii relatiilor contractual redeventa nu va fi mai mica decat valoarea acesteia in lei , la data licitatiei publice.

Art.5. - **Durata concesionarii** va fi de 49 de ani , incepand cu data incheierii contractului de concesiune.

Art. 6 – Se aproba **Documentatia de atribuire** , inclusiv **Caietul de sarcini** pentru concesionarea suprafetelor de teren extravilan , avand categoria de folosinta neproductiv, apartinand domeniului privat al orasului Marasesti inscise in CF nr.56041 si 56043 , conform **Anexei nr. 4**, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.7.- Se aproba **modelul contractului de concesiune** pentru suprafetele de teren extravilan , avand categoria de folosinta neproductiv, apartinand domeniului privat al orasului Marasesti inscise in CF nr.56041 si 56043, conform **Anexei nr. 5**, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.8. –Se aproba **Comisia de evaluare** a ofertelor , in urmatoarea componenta:

Funcția	Titular	Supleant
Presedinte	Pascaru Felician –arhitect sef	Eisler Daniela –sef Birou buget-contabilitate
Secretar	Stoica Otilia – inspector urbanism	Galea Mircea-Cristian-referent urbanism
Membri	Filip Marius-Florentiu –consilier juridic	Bragarus Anca-Roxana – consilier juridic
	reprezentant AJFP Vrancea	reprezentant AJFP Vrancea
	Consilier local	Consilier local

Art. 9 - Se imputerniceste Primarul orasului Marasesti sa semneze contractul de concesiune .

Art.10. – Dreptul de concesiune se inscrie in cartea funciara de catre concesionar.

Art.11. – Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se incredinteaza Primarul orasului Marasesti prin Serviciul Arhitect sef si serviciul buget – contabilitate din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului orasului Marasesti.

Art. 12 -Prezenta hotarare va fi comunicata prin grija Compartimentului juridic, monitorizare proceduri administrative , in termenul prevazut de lege, dupa cum urmeaza:

- Institutiei Prefectului , judetul Vrancea;
- Primarului orasului Marasesti;
- Serviciului Arhitect sef ;
- Serviciului buget – contabilitate;
- Pentru afisare pe site-ul Primariei.

***Presedinte de sedinta,
Cons . Velica Paula***

***Contrasemneaza,
Secretar general UAT ,
Dumitru Vasilica- Violeta***

<i>Total conslieri</i>	<i>17</i>
<i>Prezenti</i>	<i>15</i>
<i>Pentru</i>	<i>10</i>
<i>Impotriva</i>	<i>-</i>
<i>Abtineri</i>	<i>5</i>

Studiu de oportunitate
privind aprobarea concesiunii prin licitație publică
a unor imobile ce aparțin domeniului privat al or. Măreșești, județul Vrancea

Subsemnatul Pascaru Felician, arhitect șef în cadrul primăriei or. Măreșești, ținând cont situația actuală a terenurilor aparținând domeniului privat al orașului Marasești, care nu sunt încă atribuite unor potențiali investitori pe raza UAT Marasești, prezintă următoarele:

1.-OBIECTUL CONCESIUNII :

1.1. Terenul neproductiv, situat în T163, Pc.1598, zona Doaga, este situat în aria naturală protejată –**ROSPA0071 Lunca Siretului inferior și ROSCI0162 Lunca Siretului Inferior ;**

- lot nr.1 - suprafața de 12815 mp, situate la poziția nr.21/141 din anexa la HCL nr.49/20021, pentru modificarea și completarea HCL nr.125 din 20.12.2018 privind actualizarea listei bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al orașului Marasești, județul Vrancea, identificat în cartea funciară nr.56043, ;

- lot nr.2- suprafața de 14285 mp, identificat în cartea funciară nr.56041, zona Doaga, oraș Marasești, județul Vrancea, situat la poziția 20/140 din anexa la HCL nr.49 din 26.08.2021,

1.2. Terenul situat la adresa de mai sus, în suprafața de 14285 mp, respectiv 12815 mp, se va folosi după încheierea contractului de concesiune pentru activități de **agrement**.

2.-DURATA CONCESIUNII :

2.1 Cele două loturi de teren în suprafața de 14285 mp, respectiv 12815 mp, situate în extravilanul orașului Marasești, zona Doaga, – T163, Pc.1598 , județul Vrancea, se concesionează pe durată de 49 ani;

3.-ELEMENTE DE PREȚ :

- 3.1. Prețul minim al concesiunii de la care se porneste licitația, este de:
- Lot nr. 1, Suprafața de 12.815,00 mp, CF nr.56043, preț – 8750,00 lei;
 - Lot nr. 2, Suprafața de 14.285,00 mp, CF nr.56041, preț – 9.712,00 lei;

- a. – gestionarea deeurilor tehnologice si a celor menajere se va realiza conform legislatiei in vigoare – OUG 92/2021 privind regimul deeurilor;
 - b. – beneficiarul are obligatia de a respecta cu strictete legislatia de mediu in vigoare si in special prevederile OUG 57/2007 privind regimul ariilor natural protejate, conservarea habitatelor natural, a florei si a faunei salbatice, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - c. – se interzice incendierea vegetatiei uscate sau verzi, formate din stuf, papura, rogoaze, sau alte plante palustre;
 - d. – este interzisa in tehnologia piscicola folosirea de erbicide, insecticide sau ingrasaminte artificiale, fara a respecta normele si legislatia in vigoare;
 - e. – beneficiarul va permite accesul reprezentantilor administratorului ariei protejate, imputerniciti cu legitimatii sau delegatie de serviciu pe suprafata amplasamentului;
 - f. – este interzisa realizarea de noi drumuri de comunicatie pe suprafata ariilor naturale protejate **ROSPA0071 Lunca Siretului inferior si ROSCI0162 Lunca Siretului Inferior ;**
- 2. - principiul aplicat conservarii si protectiei mediului va trebui sa aiba la baza aplicarii lui – Managementul de mediu;
 - 3. - stabilirea planului de masuri de protectie si imbunatatire a calitatii habitatelor naturale degradate;

Preşedinte de sedinţă,

Secretar General,
Dumitru Vasilica Violeta

Intocmit,
Serviciul Arhitect Sef
Ing. Pascaru Felician

Romania
Judetul Vrancea
Consiliul Local Mărășești

Anexă nr. 2 la
HCL.nr. 4 din 27.01.2022

TABEL
Privind datele de identificare a bunului imobil, concesionare teren neproductiv

Nr. crt.	Nr. inventar	Categoria de folosință	Elemente de identificare	Suprafața mp.	Valoarea lei	Sit juridică actuală
1	21/141; 20/140; HCL nr.49/2021	Teren Neproductiv	T163, Pc.1598 Extravilan Marasesi Doaga	12.815,00 mp 14.285,00 mp	8750,00 lei 9712,,00 lei	CF nr.54063 CF nr. 56041 Dom. Privat

Președinte de ședință,

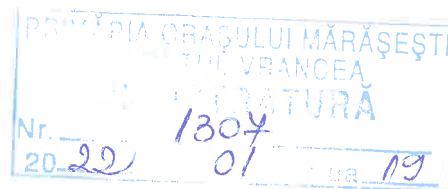
Contrasemneaza,
Secretar General
Dumitru Vasilica Violeta

Intocmit,
Ing. Pascaru Felician



Evaluator autorizat
Ing. SECIU NICOLAE
Legitimația Nr. 16024

Focșani, str. Mare a Unirii, nr. 24A
e-mail: seciunicolae@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Pentru Concesiune

Lot 1 - Teren extravilan neproductiv Stn= 12.815,00mp, T.163, C.F.56043
Lot 2 - Teren extravilan neproductiv Stn= 14.285,00mp, T.163, C.F.56041

Adresa proprietății : Loc. Măreșești, punct Doaga, T.163, Pc.1598, jud. Vrancea (Anexă)

Proprietar : - U.A.T. Măreșești nr. Cadast. 56043, 56041,

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

CĂTRE,
UAT Măreșești

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

Lot 1 - Teren extravilan neproductiv Stn= 12.815,00mp, T.163, C.F.56043
Lot 2 - Teren extravilan neproductiv Stn= 14.285,00mp, T.163, C.F.56041

Teren extravilan neproductiv Lot 1, Lot 2
Estimare preț/unitatea de suprafață (mp) concesiune către persoane juridice, fizice
Concluzii:

Valoare de piață terenuri extravilane neproductive în zona - loc. Măreșești, este cuprins între (minim) 6.700,00lei/ha - (maxim) 6.900,00lei/ha
Valoarea de piață pentru concesionare la data evaluării este:

Lot 1 - Teren extravilan neproductiv Stn= 12.815,00mp (1,2845ha), T.163,
1,2815ha x 6.800,00lei/ha = 8.750,00lei
Valoarea de concesionare, la data evaluării este:
8.750,00lei : 49ani = 178,00lei/an

Lot 2 - Teren extravilan neproductiv Stn= 14.285,00mp, T.163, C.F.56041
1,4285ha x 6.800,00lei/ha = 9.712,00lei

Valoarea de concesionare, la data evaluării este:
9.712,00lei : 49ani = 198,00lei/an

La cererea dumneavoastră, am inspectat și am evaluat proprietatea imobiliară, în scopul estimării valorii de piață adecvate pentru uzul și cunoștința beneficiarului.



Raportul de evaluare care urmează, constând din 14 pagini, fișe tehnice de evaluare (anexe) și documente anexate, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Rezumatul concluziilor prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care, mai 2021, indică **valoarea estimativă - de piață**:
Preț pe unitatea de suprafață- mp - teren extravilan neproductiv - loc. Mărășești, T.163, jud. Vrancea este cuprins între 6.700,00lei/ha- 6.900,00lei/ha, funcție de zonă, mărime, formă, vecinătăți etc.

Teren extravilan neproductiv Lot 1, Lot 2
Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) concesiune către persoane juridice, fizice
Concluzii:

Valoare de piață terenuri extravilane neproductive în zona - loc. Mărășești, este cuprins între (minim) 6.700,00lei/ha- (maxim) 6.900,00lei/ha

Valoarea de piață pentru concesiune la data evaluării este:

Lot 1 - Teren extravilan neproductiv Stn= 12.815,00mp(1,2845ha), T.163, 1,2815ha x 6.800,00lei/ha = 8.750,00lei

Valoarea de concesiune, la data evaluării este:
8.750,00lei : 49ani = 178,00lei/an

Lot 2 - Teren extravilan neproductiv Stn= 14.285,00mp, T.163, C.F.56041 1,4285ha x 6.800,00lei/ha = 9.712,00lei

Valoarea de concesiune, la data evaluării este:
9.712,00lei : 49ani = 198,00lei/an

Valoarea de piață este dată de jocul cererii și al ofertei în zonă. Valoarea de piață este bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a bunurilor imobile. Inspekția, analiza pieței și întocmirea raportului de evaluare au avut loc în intervalul ianuarie 2022.

EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. SECIU NICOLAE

CAPITOLUL 1 Introducere

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

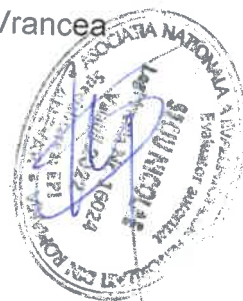
Tipul proprietății:

Teren poate fi valorificat prin vânzare la licitație, închiriere sau concesiune.

Localizare: Teren extravilan neproductiv, T.163, loc. Mărășești, jud. Vrancea;

Proprietarul bunului imobil – UAT Mărășești, jud. Vrancea.

Descrierea proprietății: **teren**, aflat în extravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea



Scopul evaluării: **estimarea valorii de piață adecvate pentru unitatea de suprafață, pentru uzul și cunoștința beneficiarului, în vederea vânzării prin licitație publică,concesionare sau închiriere.**

Dreptul de proprietate evaluat : U.A.T. Mărășești, **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

Data evaluării : ianuarie 2022

Inspectarea proprietății: a fost făcută în ianuarie 2022.

Tipul valorii: **Valoarea de piață** așa cum rezultă din definiția dată de Standere.;

Valoarea recomandată : Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare :

folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

**Teren extravilan neproductiv Lot 1,Lot 2
Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) concesiune către persoane juridice,fizice
Concluzii:**

Valoare de piață terenuri extravilane neproductive în zona - loc. Mărășești, este cuprins între (minim) 6.700,00lei/ha- (maxim)6.900,00lei/ha

Valoarea de piață pentru concesionare la data evalării este:

Lot 1 - Teren extravilan neproductiv $Stn = 12.815,00mp (1,2845ha), T.163,$
 $1,2815ha \times 6.800,00lei/ha = 8.750,00lei$

Valoarea de concesionare, la data evalării este:
 $8.750,00lei : 49ani = 178,00lei/an$

Lot 2 - Teren extravilan neproductiv $Stn = 14.285,00mp, T.163, C.F.56041$
 $1,4285ha \times 6.800,00lei/ha = 9.712,00lei$

Valoarea de concesionare, la data evalării este:
 $9.712,00lei : 49ani = 198,00lei/an$

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate, de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este considerată în condițiile de plată cash, integral la data tranzacției;



1.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de evaluare recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 – Implementare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,
Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2020,
SEV 400–Verificarea evaluării
Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului

La întocmirea prezentului raport de evaluare nu am primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Proprietatea a fost inspectată personal, în prezența și cu acordul proprietarului, Primăria Mărășești.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate în lucrare sunt valabile numai în ipotezele și condițiile limitative prezentate.

Au fost luate în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. SECIU NICOLAE

CAPITOLUL 2. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

2.1. Instrucțiunile evaluării. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

Estimarea valorii de concesiune, închiriere pe unitatea de suprafață ha - de UAT Mărășești către societăți comerciale sau persoane fizice.

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate.

Utilizarea evaluării: **pentru uzul și cunoștința beneficiarului,**

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.



Conceptul economic „valoare” reflectă optica participanților pe piață, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice viitoare generabile de o anumită proprietate.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori:

Utilitatea, respectiv capacitatea unui bun economic de a satisface o anumită nevoie, trebuință sau dorință;

Raritatea, care exprimă oferta prezentă sau anticipată a unui bun economic raportată la cererea pentru acel bun;

Dorința (preferința), exprimată de intensitatea satisfacției pe care un bun economic o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta;

Puterea de cumpărare, exprimată de capacitatea unui individ sau grup de indivizi - participanți pe piață, de a cumpăra bunurile oferite prin plata în numerar sau în echivalente de numerar.

Evaluarea, executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele de Evaluare SEV 100 - Cadru general). Conform acestui standard, valoarea de piață este definită astfel:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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 de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

Determinarea celei mai bune utilizări presupune că:

(a) utilizarea este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,

(b) utilizarea este permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,

(c) utilizarea este fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera un profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Aceasta lucrare a fost întocmită ianuarie 2022, data evaluării, pe baza constatărilor făcute pe teren la data inspecției.

Moneda de referință utilizată în evaluare este euro, în condițiile în care la decembrie 2021, cursul valutar mediu B.N.R. / 1 euro = 4,95lei.

2.2. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este cel mai important drept real și reprezintă “dreptul pe care îl are cineva când se bucură și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, în limitele determinate de lege”. Dreptul de proprietate este reglementat atât în Constituție cât și în Codul Civil.

Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute:

Posesia - de a stăpâni bunul - constă în prerogativa titularului de a stăpâni în fapt bunul. Se exprimă prin legătura materială între bunul respectiv și proprietar.

Folosința- de al folosi și de a-i culege fructele (foloasele materiale) -constă în prerogativa titularului de a întrebuința bunul în interesul său și de a culege fructele.

Fructele sunt produse de bunuri frugifere cu anumită periodicitate, fără să le altereze substanța, în cazul nostru ar putea fi chiria lunară care ar putea fi încasată din închirierea bunului.

Dispoziția- de a dispune de bun - constă în prerogativa titularului de a dispune liber de bun sau prin acte juridice (de exemplu: de a-l înstrăina ori greva cu sarcini) sau prin acte materiale (de exemplu: de a-i distruge substanța)

Dreptul de proprietate are trei caractere esențiale: absolut, exclusiv și perpetuu.

Caracterul de drept absolut al dreptului de proprietate trebuie înțeles ca fiind dreptul cel mai complet ce poate exista asupra unui lucru în comparație cu celelalte drepturi reale care nu sunt decât dezmembrăminte ale acestuia.

Caracterul de drept exclusiv se manifestă ca, dreptul de proprietate este opozabil oricărei persoane ce intră în contact cu bunul respectiv și pentru faptul că titularul este singurul îndreptățit a exercita toate atributele pe care acesta le conferă.

Dreptul de proprietate este perpetuu în sensul că există atât timp cât există bunul ce formează obiectul de proprietate, nu se stinge prin neuz și este imprescriptibil și nu se stinge la moartea titularului, ci se transmite succesorilor acestuia.

Proprietatea de evaluat este proprietatea U.A.T. Mărășești, jud. Vrancea.

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară a loc. Mărășești. Imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți, în consecință dreptul de proprietate este deplin.

2.3. Sfera misiunii de evaluare. Identificarea tipului de raport

Sfera raportului cuprinde toate studiile realizate de către evaluator, cercetarea și analiza necesară întocmirii raportului.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 – Implementare (IVS 102)
SEV 103 – Raportare (IVS 103)
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,
Suport curs "Evaluarea proprietății imobiliare" ANEVAR 2020,
SEV 400–Verificarea evaluării
Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului

Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele, site-urile și publicațiile de profil privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe pe piața imobiliară locală.

Pe baza informațiilor culese din materialul aratat evaluatorul a întocmit un **raport explicativ**. Acesta se bazează pe o cercetare amanunțită, pe o organizare logică și pe un raționament solid.

2.4. Data estimării valorii și inspecția proprietății

Data estimării valorii și întocmirii raportului de evaluare: ianuarie 2022.

Inspecția proprietății imobiliare a fost făcută de evaluator în ianuarie în prezența UAT Mărășești, ocazie cu care s-au efectuat o serie de măsurători.

Evaluatorul nu a realizat o expertiză tehnică a proprietății imobiliare, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea funcțională și de randament a proprietății imobiliare. Inspectarea proprietății imobiliare nu se dorește a fi confundată cu o expertizare tehnică a acesteia.

2.5. Moneda raportului de evaluare și modalități de plată

Moneda raportului de evaluare va fi în moneda națională LEU (RON) și va ține cont de cursul valutar la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.)

2.6. Premisele evaluării. Ipoteze și condiții speciale

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții speciale:

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;

Presupunem proprietatea liberă de sarcini;

Toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;

Presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;

Afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la bază o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;

Se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;

Nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);

Presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;

Ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieței. Schimbări semnificative în evoluția pieței pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții speciale:

Estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;

A fost inspectată vizual și identificată starea terenului;

Nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;

Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

2.7. Riscul evaluării

Pentru beneficiarul raportului de evaluare sunt unele riscuri la evaluare ce constau în faptul că, evaluatorul nu a inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau sunt inaccesibile. Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății imobiliare; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare asupra mediului înconjurător sau a proprietății evaluate ce face obiectul prezentului raport de evaluare, acest fapt ar putea duce la diminuarea valorii raportate. Se presupune că proprietatea imobiliară este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când alte neconcordanțe vor apărea ulterior datei de întocmire a raportului de evaluare.

De asemenea, se poate aprecia că, inspecția proprietății imobiliare poate să asigure potențialul cumpărător, că evaluatorul a observat atent toate detaliile tehnice, funcționale, economice ale proprietății imobiliare și a analizat cu acuratețe, corectitudine și profesionalism informațiile puse la dispoziție de către proprietarul proprietății imobiliare.

În concluzie, în urma inspecției proprietății imobiliare, evaluatorul a opinat propuneri justificate astfel încât proprietarul, respectiv beneficiarul raportului de evaluare să fie asigurat că valoarea de piață propusă de evaluator reprezintă un câștig justificat atât de vânzător cât și de cumpărător.

2.8. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Acest raport este confidențial pentru cel ce a solicitat raportul (proprietarul proprietății imobiliare) cât și pentru consultanții acestuia și este numai pentru utilizarea stabilită în scopul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu va accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

CAPITOLUL 3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății evaluate

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în extravilan, T.163, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Proprietatea de evaluat este proprietatea UAT Mărășești **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

3.2. Descrierea juridică a proprietății evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de al folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale .

Conform declarațiilor proprietarilor, asupra proprietății evaluate nu grevează nici un fel de sarcini sau servituți și nu s-au constituit garanții bancare sau ipoteci, care să limiteze dreptul de proprietate.

În concluzie, așa cum reiese din documentele prezentate nu este ipotecat, este liber de sarcini deci dreptul de proprietate care trebuie evaluat este un **drept absolut .**



3.3 Analiza de piață

Baze teoretice

Analiza pieței reprezintă identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. În evaluare se folosește analiza pieței imobiliare pentru a se determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți, în funcție de criteriile fezabilității financiare și a productivității maxime, numai după ce s-a demonstrat ca există o confirmare corespunzătoare pe piață.

Caracteristicile unei piețe imobiliare sunt :

Existenta unor bunuri fungibile, care pot fi înlocuite imediat

Existenta unui număr mare de cumparatori și vânzatori, care creează o piață liberă și competitivă, fără o influență directă asupra prețurilor

Prețuri relativ uniforme și stabile

Autoreglementare cu puține restricții legislative

Cererea și oferta se află întotdeauna în echilibru

Cumpărătorii și vânzătorii sunt complet informați asupra condițiilor pieței

Disponibilitatea informațiilor despre licitații, vânzări și cumpărări

Existența unor catalizatori, cum ar fi bursa de valori, care permite vânzătorilor să intre pe piață rapid

O piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Natura zonei: teren neproductiv extravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Din punct de vedere edilitar zona este caracterizată ca: zonă cu activitate.

Cererea - Cererea pentru terenuri libere a scăzut față de anii precedenți, dar există. Zonele preferate sunt în general zone linistite, retrase, cu acces facil și utilități minime.

Oferta competitivă

Există oferte de proprietăți imobiliare, în diferite zone ale localității. Ofertele de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, prezente pe piață, au fost în continuare folosite la abordarea prin metoda comparației directe.

Ținând cont de estimările privind **cea mai bună utilizare**, piața se definește, în cazul proprietății în discuție, ca fiind **piața terenurilor**.

Având în vedere facilitățile pe care le oferă, zona este considerată o zonă bună a localității. Cu toate acestea, cererea dar și oferta pentru astfel de proprietăți este mai mică față de anii precedenți. Piața imobiliară este în stransă legătură cu evoluția generală a economiei atât la nivel național cât și la nivel internațional. Acest fapt se observă și din faptul că vânzările de astfel de proprietăți cresc în perioadele de concedii, respectiv de sărbători. În general piața imobiliară poate fi definită ca o piață în scădere.

Proprietăți asemănătoare oferite în piață:

A - <http://www.tocmai.ro> –Vânzări terenuri intravilane și extravilane în zonă.

Echilibrul pieței

Modificarea în cadrul cererii și a ofertei de fiecare dată duce la variații ale prețurilor: dacă costurile nu se modifică proporțional cu prețurile, reproducția proprietăților imobiliare va fi mai mult sau mai puțin profitabilă, iar valoarea proprietății imobiliare va crește sau descrește corespunzător.

Principiul echilibrului arată că, factorii de producție a diferitelor componente ale proprietății imobiliare trebuie să fie într-o proporție adecvată pentru a se obține sau păstra

o valoare optimă. Orice exces sau deficiență în această proporție duce la o pierdere în valoare față de suma costurilor componentelor.

Se observă că piața imobiliară pentru tipul de proprietate, identic cu al celei de evaluat, se prezintă astfel: cererea este slabă dar totuși existentă iar oferta este mare.

Punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt reduce și nesigure, iar condițiile de finanțare restrictive.

În concluzie, la data evaluării, piața este mai puțin activă față de anii precedenți, cererea fiind mai mică decât oferta, ceea ce a dus și la o diminuare a prețurilor.

3.4 Aspecte economico-sociale

Industria: În anii de după revoluție producția industrială a cunoscut profunde modificări structurale, astfel încât începând cu anul 2000 producția preponderentă o constituie confecțiile textile care față de anul 1990 a crescut cu 46 % , iar față de anul 1996 de circa 4 ori în detrimentul celorlalte ramuri ale industriei, respectiv producția vinului pentru consum, prelucrarea produselor agroalimentare, mobilier din lemn, tricotaje din lână și bumbac, etc. În anii de criză producția de confecții textile a înregistrat o scădere drastică ducând la falimentarea multor agenți comerciali și la concedieri de personal.

Agricultura: Agricultura este slab reprezentativă, fiind concretizată în creșterea animalelor și a culturilor mici.

Comerț, servicii: Comerțul și prestările de servicii dețin ponderea în activitatea localității.

Activități bugetare – învățământ, sănătate, primarie, administrațiile financiare, etc.

3.5 Taxe și impozite

Impozitul/ taxa pe teren se stabilește luând în calcul numărul de metri pătrați de teren, rangul localității în care este amplasat terenul și zona și/sau categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.

3.6 Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în extravilan loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Urbanism: Nu au fost facute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale;

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau expropriere;

3.7 Descrierea terenului

Caracteristici fizice – Teren neproductiv extravilan - proprietate UAT Mărășești, jud. Vrancea.

CAPITOLUL 4. Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare

Baze teoretice

Conceptul de **cea mai bună utilizare** este esențial pentru procesul de evaluare al unei proprietăți, fiind fundamentat de piața imobiliară. Când scopul unei evaluări este determinarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

- Posibilă fizic
- Permisibilă legal
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

Posibilă fizic - Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

Permisă legal - Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

Fezabilă financiar - Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă - Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru cea utilizare .

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- Cea mai buna utilizare a terenului liber
- Cea mai buna utilizare a terenului construit

Pe lângă cele patru condiții definitorii, trebuie urmărit întotdeauna dacă schimbarea utilizării prezente este și probabilă.

4.2. Estimarea valorii proprietății evaluate

Evaluarea unui teren liber(neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare. Acestea sunt :

1. Comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Tehnica reziduală
5. Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)
6. Analiza fluxului de numerar actualizat- analiza parcelarii și dezvoltării

Toate aceste șase metode de evaluare a terenului sunt derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

1. **Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea.



2. **Extracția de pe piață** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.
3. **Alocarea** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului
4. **Tehnica reziduală** sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții cât și de teren.
5. **Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)** se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există). Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.
6. **Analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelarii și dezvoltării** constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Aceasta analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate.
Pentru evaluarea proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare se vor folosi două dintre metodele arătate mai sus: **comparația directă și capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei).**

4.2.1. Metoda comparației directe

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și reprezintă metoda perfectă atunci când există informații suficiente despre vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și corectate prețurile de vânzare și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi. Evaluatorul analizează vânzările compatibile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza a fost aplicată asupra unor perechi de date și informații extrase din tranzacțiile recente ale unor proprietăți imobiliare de tip teren liber, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator în teren. Interesul unui investitor în zona de amplasament a terenului este motivată în principal de caracteristicile sale, vecinătate, deschidere la stradă, suprafața și utilități.

Nu se cunosc restricții. Fiind o zonă intravilană-extravilană, există oferte de vânzare pentru terenuri din aceasta zonă sau zone similare ca și așezare.

1. Dreptul de proprietate transmis – pentru toate dreptul de proprietate era deplin astfel că procentul aplicat e 0%.



2. Utilități –nu s-a realizat corecție,
În concluzie, în baza datelor rezultate prin abordarea prin piață, metodei comparației directe, s-a ajuns la următoarea valoare pentru terenul de analizat:

4.2.2. Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Valoarea veniturilor aferente proprietății imobiliare de evaluat pedurată unui an de zile se poate determina din închirierea acesteia, la o valoare a chiriei practicate pe piața liberă.

4.3. Reconcilierea valorilor – Valoare de piață

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

Teren extravilan neproductiv Lot 1, Lot 2

Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) concesiune către persoane juridice, fizice
Concluzii:

Valoare de piață terenuri extravilane neproductive în zona - loc. Mărășești, este cuprins între (minim) 6.700,00lei/ha- (maxim) 6.900,00lei/ha

Valoarea de piață pentru concesiune la data evaluării este:

**Lot 1 - Teren extravilan neproductiv $St_n = 12.815,00 \text{ mp} (1,2845 \text{ ha}), T.163,$
 $1,2815 \text{ ha} \times 6.800,00 \text{ lei/ha} = 8.750,00 \text{ lei}$**

Valoarea de concesiune, la data evaluării este:

$8.750,00 \text{ lei} : 49 \text{ ani} = 178,00 \text{ lei/an}$

**Lot 2 - Teren extravilan neproductiv $St_n = 14.285,00 \text{ mp}, T.163, C.F.56041$
 $1,4285 \text{ ha} \times 6.800,00 \text{ lei/ha} = 9.712,00 \text{ lei}$**

Valoarea de concesiune, la data evaluării este:

$9.712,00 \text{ lei} : 49 \text{ ani} = 198,00 \text{ lei/an}$

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate, în vederea concesiunii, închirierii ulterioare.

Reconcilierea rezultatelor se face prin analizarea unor rezultate obținute prin metode alternative utilizate pentru estimarea finală a valorii. Pentru a putea estima valoarea proprietății s-a urmat un proces de evaluare în cadrul căruia s-au parcurs mai multe etape:

identificarea, colectarea și analizarea datelor generale și specifice;

determinarea celei mai bune utilizări a proprietății;

aplicarea metodelor de evaluare : abordarea prin piață - metoda comparației directe, abordarea prin venit - metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Datele au fost revăzute pentru a avea siguranța că sunt autentice, pertinente și suficiente. Au fost examinate diferențele între rezultatele celor trei metode. În analiza rezultatelor și formularea concluziilor raportului de evaluare au fost respectate următoarele principii :

Valoarea este o predicție

- Valoarea este subiectivă
Evaluarea este o comparare
Valoarea reprezintă opinia evaluatorului
- evaluatorul a stabilit costul de înlocuire al unei proprietăți similare.
 - evaluatorul a putut determina cu acuratețe deprecierea fizică (fiind un bun relativ nou), funcțională cât și cea economică.

4.4. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

Teren extravilan neproductiv Lot 1, Lot 2

Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) concesiune către persoane juridice, fizice

Concluzii:

Valoare de piață terenuri extravilane neproductive în zona - loc. Mărășești, este cuprins între (minim) 6.700,00lei/ha- (maxim) 6.900,00lei/ha

Valoarea de piață pentru concesionare la data evaluării este:

**Lot 1 - Teren extravilan neproductiv $Stn = 12.815,00mp (1,2845ha), T.163,$
 $1,2815ha \times 6.800,00lei/ha = 8.750,00lei$**

Valoarea de concesionare, la data evaluării este:

$8.750,00lei : 49ani = 178,00lei/an$

**Lot 2 - Teren extravilan neproductiv $Stn = 14.285,00mp, T.163, C.F.56041$
 $1,4285ha \times 6.800,00lei/ha = 9.712,00lei$**

Valoarea de concesionare, la data evaluării este:

$9.712,00lei : 49ani = 198,00lei/an$

S-a propus o estimare punctuală, care reprezintă în opinia evaluatorului cea mai bună estimare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt :

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de condițiile limitative, ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice perioadei analizate.

Datele de piață nu pot fi considerate niciodată ca o supralicitare în estimarea finală a valorii.

În procesul de evaluare evaluatorul a folosit cantitatea de informații pe care participanții pe piață o consideră adecvată pentru rezolvarea problemei de evaluare.

În analiza finală evaluarea reflectă piața.

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile față de mediu și de costurile aferente conformării la cerințele legale.

Estimarea dată este o opinie asupra unei valori.

Valoarea este considerată în condițiile de plată integrală cash la data tranzacției.



Concluzii:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

Teren extravilan neproductiv Lot 1, Lot 2
Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) concesiune către persoane juridice, fizice
Concluzii:

Valoare de piață terenuri extravilane neproductive în zona - loc. Mărășești, este cuprins între (minim) 6.700,00lei/ha- (maxim) 6.900,00lei/ha

Valoarea de piață pentru concesiune la data evaluării este:

Lot 1 - Teren extravilan neproductiv Stn= 12.815,00mp(1,2845ha), T.163, 1,2815ha x 6.800,00lei/ha = 8.750,00lei

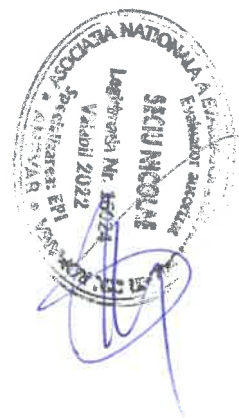
Valoarea de concesiune, la data evaluării este:
8.750,00lei :49ani =178,00lei/an

Lot 2 - Teren extravilan neproductiv Stn= 14.285,00mp, T.163, C.F.56041 1,4285ha x 6.800,00lei/ha = 9.712,00lei

Valoarea de concesiune, la data evaluării este:
9.712,00lei :49ani =198,00lei/an

ianuarie 2022,

EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. SECIU NICOLAE





ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE
CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Panciu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56041 Mărasești

Nr. cerere	14075
Ziua	02
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare

100105686843



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56041	Din acte: 248.927 Masurata: 14.285	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14075 / 02/07/2021	
Act Administrativ nr. 71, din 24/09/2020 emis de CONSILIUL LOCAL MARASESTI; Act Administrativ nr. 11440, din 01/07/2021 emis de PRIMARIA MARASESTI;	
B1 1/1	A1
1) ORASUL MARASESTI, CIF:4410623, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Panciu

Localitate: Panciu, Adresa: Str. Nicolae Titulescu, Nr. 17, Ap. 2, Cod postal: 625400, Tel: 0237275746

Nr. cerere	14075
Ziua	02
Luna	07
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 56041 / UAT Marasesti

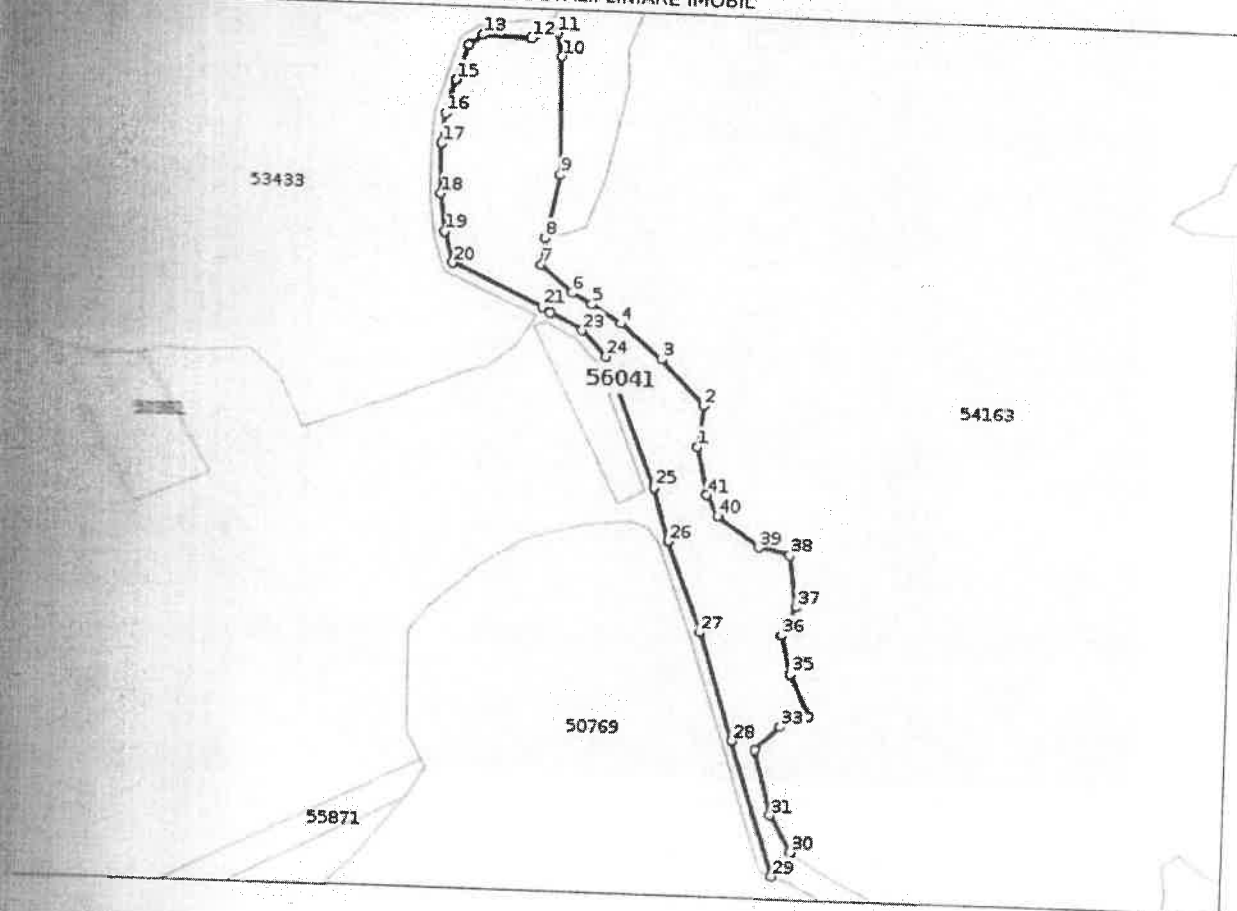
Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Comuna/Oras/Municipiu: Marasesti

Nr. cadastral	Suprafata	Observatii / Referinte
56041	14285	

Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Panciu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56043 Marasești

Nr. cerere 14074
Ziua 02
Luna 07
Anul 2021

Cod verificare

100105686535



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Vrancea

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
1	56043	Din acte: 248.927 Masurata: 12.815	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
14074 / 02/07/2021	
Act Administrativ nr. 71, din 24/09/2020 emis de PRIMARIA MARASESTI; Act Administrativ nr. 11442, din 07/2021 emis de PRIMARIA MARASESTI;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL MARASESTI, CIF:4410623	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NIL SUNT	

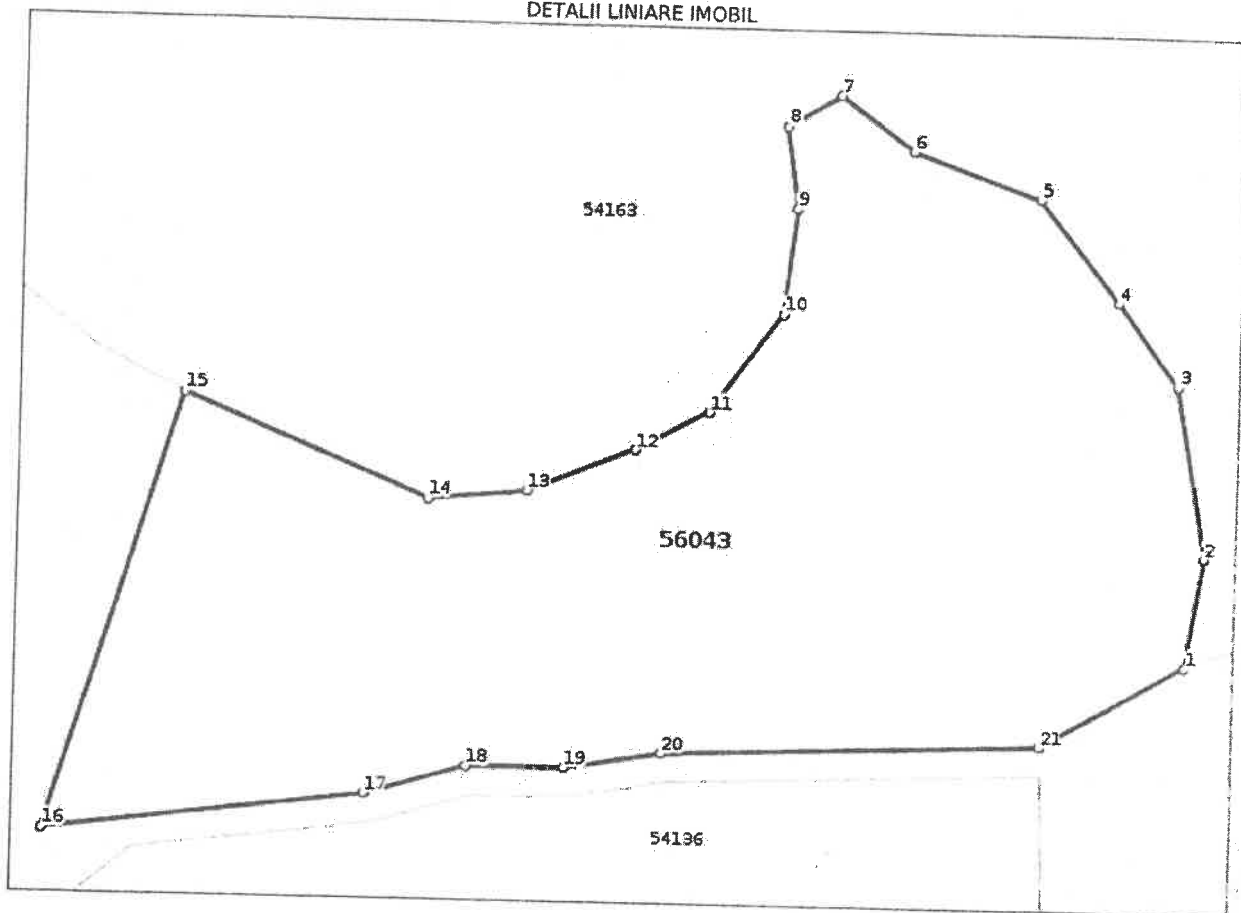
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56043	Din acte: 248.927 Masurată: 12.815	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	12.815	163	1598	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.915
3	4	17.333
5	6	23.059
7	8	10.396

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	29.752
4	5	22.216
6	7	15.344
8	9	14.067

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind : aprobarea concesiunii prin licitație publică a unor suprafețe de teren extravilan , având categoria de folosință neproductiv , aparținând domeniului privat al orașului Marasesti

Documentația de atribuire conține:

I. Fișa de date a procedurii;

II.Caietul de sarcini;

III.Formulare:

- Formular 1-Cerere de înscriere la licitație;
- Formular 2 -Declarație de participare la licitația publică;
- Formular 3- Informații generale privind ofertantul,
- Formular 4- Declarație privind faptul că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/ lichidare/ insolvență/ faliment, activitatea nu este suspendată și administratorul/reprezentantul legal/ nu a fost condamnat în baza unei instanțe judecătorești;
- Formular 5-declarație privind participarea la o licitație publică anterioară a bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnat câștigător/câștigătoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie;
- Formular 6-declarație privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediului;
- Formular 7-declarație privind respectarea obligațiilor în perioada concesiunii bunului;
- Formular 8-Model de ofertă

IV.Contractul de concesiune-model

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind concurentul:

- Primăria Măreșești, cu sediul în str.Siret nr.1, oraș Măreșești, județul Vrancea
- Cod fiscal-4410623
- Nr.telefon/fax:0237260550
- e-mail : primaria@primariamarasesti.ro
- Persoană de contact-Pascaru Felician-arhitect șef

1.1. Obiectul licitației

Obiectul licitației îl constituie concesionarea terenului în suprafață de 12815 mp, identificat în cartea funciară nr. 56043: tarla 163, parcela 1598, nr.cadastral 56043-Lot nr.1 și a terenului în suprafață de 14285 mp, identificat în cartea funciară nr.56041:tala nr.163, parcela 1598, nr.cadastral 56041-Lot nr.2, terenuri situate în extravilan , categoria de folosință-neproductiv.

1.2.Scopul aplicării procedurii:

Primăria Mărășești organizează procedura de licitație în vederea atribuirii contractului de concesiune a terenurilor în suprafață de 12815 mp-Lot nr.1 și 14 285 mp-Lot nr.2, proprietate privată a orașului, situate în extravilan în scopul amenajării unei zone de agrement.

1.3.Procedura aplicată:

Atribuirea contractului de concesiune se va face prin procedură de licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, secțiunea a 3a și a HCL nr.92 din 28.11.2019-anexa 1.

1.4.Valoarea contractului:

1.4.1.Prețul de pornire la licitație al concesiunii este de 8750 lei pentru Lot nr.1 în suprafață de 12815 mp și 9712 lei pentru Lot nr.2 în suprafață de 14285 leiși a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, respectiv de Seciu Nicolae, legitimația nr.16024;

1.4.2. Prețul concesiunii urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire menționat mai sus;

1.5.Garanția de participare:

1.5.1.Garanția de participare la licitație de 5%din valoarea de pornire a licitației, respectiv 437,5 lei pentru Lot nr.1 în suprafață de 12815 mp și 485,6 lei pentru Lot nr.2 în suprafață de 14285 mp;

1.5.2.Garanția de participare la licitație se va constitui prin virarea sumei în contul Primăriei Mărășești, la Trezoreria Adjud, cod fiscal 4410623 sau numerar la caseria unității;

1.5.3.Asupra garanției de participare concendentul poate emite pretenții în sensul reținerii acesteia în cazul în care ofertantul declarat câștigător nu încheie contractul de concesiune după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării concendentului, din vina concesionarului.

1.5.4.Reținerea garanției de participare se va face de către concendent fără a notifica anterior ofertantul, în termenul prevăzut la alin. 1.5.3.

1.5.5.Garanția de participare se pierde în cazul în care vreunul din ofertanți își retrage oferta sau în cazul în care ofertantul câștigător nu semnează contractul de concesiune.

1.5.6.Concendentul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător, în urma unei solicitări din partea ofertantului.

1.6.Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune

1.6.1.atribuirea contractului de concesiune se va face prin procedură de licitație publică, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Secțiunea a 3 a și a HCL nr.92 din 28.11.2019;

1.6.2.anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian local, unul național și pe site-ul instituției;

1.6.3.anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;

1.6.4.în vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției sau O.P :

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 100 lei (nereturnabilă);
- taxa de participare, în sumă de 200 lei (nereturnabilă);
- garanția de participare în cuantum de 437,5 lei pentru Lot nr.1 în suprafață de 12815 mp și 485,6 lei pentru Lot nr.2 în suprafață de 14285 mp reprezentând 5% din valoarea de pornire a licitației;

1.6.5.concendentul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora;

1.6.6. (1) orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire;

(2) concendentul 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 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării;

(3) fără a aduce atingere prevederilor art. 1.6.6.alin. (2), concendentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;

(4) în cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concendentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși 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;

(5) concendentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective;

1.6.7.(1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile;

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

(3) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație;

(4) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație;

(5) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

1.7.Documentele procedurii:

În vederea desfășurării licitației, autoritatea contractantă va pune la dispoziția solicitanților documentația de atribuire, care cuprinde:

- caiet de sarcini;
- fișa de date a procedurii;
- formulare/modele de documente.

1.8. Reguli privind oferta:

1.8.1.Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire;

1.8.2.Ofertele se redactează în limba română;

1.8.3.Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă;

1.8.4.Ofertele se depun la registratura Primăriei orașului Măreșești la data prevăzută în anunțul publicitar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior;

1.8.5.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;

1.8.6.Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;

1.8.7.Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;

1.8.8.Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației;

1.8.9.Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a bunului licitat;

1.8.10.Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare;

1.8.11.Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, în cadrul licitației, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de aceasta numai la data stabilită pentru deschiderea ofertei;

1.8.12.Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului de concesiune;

1.8.13.Procedura de licitație se poate organiza numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzută în OUG nr.57 /2019, secțiunea a 3a și a prevederilor din HCL 92 din 28.11.2019.

II.CAIET DE SARCINI

privind concesiunea prin licitație publică terenurilor proprietate privată a orașului Măreșești, Lot nr.1 în suprafață de 12815 mp, identificat în cartea funciară nr. 56043: tarla 163, parcela 1598, nr.cadastral 56043 și Lot nr.2- în suprafață de 14285 mp, identificat în cartea funciară nr.56041:tala nr.163, parcela 1598, nr.cadastral 56041

2.1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

2.1.1 Obiectul concesiunii îl constituie terenul în suprafață de 12815 mp identificat în cartea funciară nr. 56043: tarla 163, parcela 1598, nr.cadastral 56043-Lot nr.1 și teren în suprafață de 14285 mp, identificat în cartea funciară nr.56041:tala nr.163, parcela 1598, nr.cadastral 56041-Lot nr.2, categoria de folosință-terenuri neproductive, situate în extravilanul orașului Măreșești.

2.1.2.Terenurile care face obiectul concesiunii sunt proprietate privată a orașului Măreșești, în prezent sunt libere de sarcini și sunt înregistrate în evidențele contabile după cum urmează:

Nr.inv.	Date de identificare a imobilului	Vecinătăți
1000881	Lot nr.1 Teren extravilan-categoria de folosință-neproductiv, având o suprafață de 12815 mp, înscris în cartea funciară nr.56043:tarla 163, parcea 1598, nr.cadastral 56043	Nord-teren cu baltă-Primăria Măreșești Est-teren neproductiv- Primăria Măreșești Sud—teren concesionat către Organizația Utilizatorilor de Apă pentru Irigații Doaga Vest-Canal Primăria Măreșești
1000880	Lot.nr.2 Teren extravilan-categoria de folosință-neproductiv, având o suprafață de 14285 mp, înscris în cartea funciară nr.56041:tarla 163, parcea 1598, nr.cadastral 56041	Nord-Somaco Doaga Est-Baltă Primăria Măreșești Sud-Primăria Măreșești Vest-Drum de exploatare

2.1.3. Terenurile nu sunt scoase din circuitul civil, nu sunt gajate sau ipotecate;

2.1.4. Terenurile nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire , depuse în baza legilor reparatorii și nu face obiectul unui litigiu;

2.1.5.Scopul pentru care se concesionează cele două terenuri este amenajarea unei zone de agrement.

2.1.6. În condițiile extinderii autonomiei economico-fianciare a unităților administrativ teritoriale, realizarea de venituri cât mai mari și diversitatea surselor capătă o importanță tot mai mare. Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea privată a orașului Măreșești constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul orașului. Concesionarea terenurilor sus menționate este indicată de următoarele motive de ordin economic, financiar, social și de mediu.

2.1.6.1.Motivația pentru componenta economică și socială:

- necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului privat al orașului Măreșești;
- asigurarea întreținerii corespunzătoare a terenurilor neproductive;
- posibilitatea accesării și utilizării fondurilor europene, acțiuni care pot conduce la creșterea potențialului zonei prin crearea unei zone de agrement ;
- crearea resurselor necesare îmbunătățirii condițiilor de mediu;
- crearea unor locuri de muncă atât în perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivelor cât și locuri de muncă permanente după finalizarea lucrărilor;
- în același timp nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului, precum și atragerea de capital ce vizează satisfacerea unor

nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort pentru o dezvoltare durabilă;

2.1.6.2.Motivația pentru componenta financiară:

- concesiunea terenului constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul orașului Mărașești;
- totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea bunului concesionat;
- realizarea investițiilor necesare administrării bunului concesionat revin în sarcina concesionarului;

2.1.6.3.Motivația pentru componenta de mediu:

- din punct de vedere al mediului, concesiunea stopează fenomenul de degradare urmare a investițiilor ce se vor realiza ;
- concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea cu strictețe a tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și pentru a obține toate aprobările necesare, cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuarea investițiilor asumate;
- sistematizarea armonioasă a zonei precum și crearea unor funcțiuni care să satisfacă cerințele populației;
- concesionarul are obligația ca pentru lucrările ce le va realiza pe terenurile concesionate să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, și de la structura de administrare a ariei protejate avizul, terenurile fiind în zona ariei protejate NATURA 2000, precum și obținerea tuturor avizelor ce vor fi specificate în certificatul de urbanism în vederea obținerii Autorizației de construire pentru investițiile ce le va realiza;

2.1.7 În vederea concesiunii au fost emise : Certificatul de urbanism nr.10/19.01.2022 pentru lotul nr.1 în suprafață de 12815 mp și Certificatul de urbanism nr.11/19.01.2022 pentru lotul nr.2 în suprafață de 14285 mp;

2.1.8 Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară;

2.1.9 Subconcesiunea este interzisă;

2.1.10 Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență a bunului ce va fi concesionat;

2.2.Nivelul minim al redevenței

2.2.1. Prin Raportul de evaluare întocmit de Seciu Nicolae, evaluator autorizat, membru A.N.E.V.A.R, înregistrat la nr.16024, pentru Lotul nr.1 valoarea de concesiune estimată a redevenței este de 8750 lei ca preț de pornire a licitației pentru perioada de 49 de ani, respectiv 178 lei/an și 9712 lei pentru Lot nr.2 în suprafață de 14285 mp ca preț de pornire a licitației pentru perioada de 49 de ani, respectiv 198 lei/an.

Date de identificare al bunului	Valoarea de piață (conform raportului de evaluare, înregistrat la nr.1307 din 19.01.2022)	Valoarea de inventar
Lot nr.1 Teren extravilan-categoria de folosință-	8750 lei	8553 lei

neproductiv, având o suprafață de 12815 mp, înscris în cartea funciară nr.56043:tarla 163, parcea 1598, nr.cadastral 56043		
--	--	--

Date de identificare al bunului	Valoarea de piață (conform raportului de evaluare, înregistrat la nr.1307 din 19.01.2022)	Valoarea de inventar
Lot nr.2 Teren extravilan-categoria de folosință- neproductiv, având o suprafață de 14285 mp, înscris în cartea funciară nr. 56041:tarla 163, parcea 1598, nr.cadastral 56041	9712 lei	9535 lei

2.2.2.Redevența urmează a fi stabilită în urma licitației publice și nu poate fi mai mică decât suma menționată ;

2.2.3.Procedura prin care se va face concesionarea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

2.2.4. Terenul, se concesionează pe o durată de 49 de ani pe bază de contract care nu poate fi prelungit conform OUG 57/2019, art.306 și a prevederilor HCL 92/2019, cap.V.alin.1;

2.2.5.Atribuirea contractului de concesiune va fi pentru oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, prevăzute la pct. 2.9. din prezentul caiet de sarcini.

2.3.Taxe și garanții

2.3.1.Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 200 lei, sumă care nu se restituie, o taxă privind documentația de atribuire în sumă de 100 lei, sumă care nu se restituie;

2.3.2.Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc și o garanție de participare;

2.3.3.Garanția de participare la licitație se achită anticipat și este în sumă de 437,5 lei pentru Lot nr.1 în suprafață de 12815 mp și 485,6 lei pentru Lot nr.2 în suprafață de 14285 mp reprezentând 5% din valoarea de pornire a licitației;

2.3.4.Garanția de participare la licitație se va constitui prin virarea sumei în contul Primăriei Mărășești, la Trezoreria Adjude, cod fiscal 4410623, sau la caseria unității;

2.3.5.Ofertantul câștigător va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului de concesiune, după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării către ofertantul declarat câștigător .

2.3.6.Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concendent și se consideră avans pentru prima tranșă a redevenței.

2.3.7.Garanția de participare se poate pierde și în cazul în care vreunul din ofertanți își retrage oferta;

2.3.8. Concurentul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător pe baza unei solicitări din partea acestora.

2.4. Condiții generale ale concesiunii bunului:

2.4.1. Procedura prin care se va face concesiunea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat;

2.4.2. Legislația aplicată: Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, secțiunea a 3 a și HCL nr.92/28.11.2019 privind aprobarea Regulamentului cadru de concesiune a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Măreșești;

2.4.3. Are dreptul să se înscrie la licitație orice persoană fizică sau juridică, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

2.4.3.1. a plătit toate taxele de participare la licitație, inclusiv garanția de participare;

2.4.3.2. a depus oferta și cererea de participare la licitație (Formular F1), împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

2.4.3.3. are îndeplinite la zi toate obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

2.4.3.4. nu este în stare de insolvență, faliment, sau lichidare;

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

2.4.4. Orice persoană interesată, cu excepția celor prevăzute la art.2.4.3.5. are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire;

2.4.5. Documentele de înscriere la licitație împreună cu taxele de participare vor fi depuse până în data de(dată ce va fi prevăzută în anunțul de licitație), între orele 08:00 - 15:00 la registratura Primăriei orașului Măreșești.

2.4.6. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma anunțului publicitar au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile;

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

2.4.8. În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație;

2.4.9. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație;

2.4.10. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire;

2.4.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

2.5. Documentele de înscriere la licitație:

2.5.1. Documentele de înscriere la licitație împreună cu taxele de participare vor fi depuse până în data de(dată ce va fi prevăzută în anunțul de licitație) între orele 08:00 - 15:00 la registratura Primăriei orașului Măreșești.

2.5.2.Documentația de atribuire și Caietul de sarcini se pot procura de la sediul Primăriei Mărășești, din data de până la data ,(date ce vor fi prevăzute în anunțul de licitație) luni-vineri, orele 08:00 –14.00.

2.5.3.Contravaloarea documentației de atribuire(caietul de sarcini) este de 100 lei-nereturnabilă taxa de participare 200 lei-nereturnabilă și garanția care reprezintă 5% din valoarea bunului concesionat, respective 437,5 lei pentru Lot nr.1 în suprafață de 12815 mp și 485,6 lei pentru Lot nr.2 în suprafață de 14285 mp, sume ce se vor achita la casieria unității sau cu O.P.

2.6. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare al ofertei:

2.6.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Lipsa unui document duce la respingerea ofertei;

2.6.2 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concendent. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor;

2.6.3.Ofertele se depun la registratura Primăriei orașului Mărășești, până la data limită precizată în anunțul de licitație;

2.6.4Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;

2.6.5 Oferta depusă la o altă adresă a concidentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă;

2.6.6 Ofertele se redactează în limba română;

2.6.7.Oferta se transmite în 2 (două) plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul primăriei, precizându-se data și ora;

2.6.8. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta „Concesionare teren în suprafață de _____mp situat în extravilan oraș Mărășești, pentru licitația din data de_____, ora_____(date ce vor fi prevăzute în anunțul de licitație), înscrisuri cu litere mari de tipar;

2.6.9. Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate în caietul de sarcini;

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

2.6.11.Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât prețul minim de concesionare stabilit prin Hotărârea Consiliului Local a orașului Mărășești prin care s-a aprobat concesionarea bunului;

2.6.12.Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnată de către ofertant.

2.6.13.Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă;

2.6.14.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;

2.6.15.Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;

2.6.16.Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;

2.6.17.Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației;

2.6.18. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a bunurilor licitate;

2.6.19. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare;

2.6.20. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, în cadrul licitației, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de aceasta numai după această dată.

2.7. Plicul exterior va conține:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice:

2.7.1. Ofertanții persoane juridice au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul după caz, în plicul exterior, următoarele documente :

- o fișă cu informații generale privind ofertantul-(formular tipizat pus la dispoziție de către organizator)- formular F3;
- procură de reprezentare și copie a actului de identitate a reprezentantului societății/persoanei juridice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;
- declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări-(formular tipizat pus la dispoziție de către organizator-formular F2);
- actul constitutiv al societății și statutul-copie conform cu originalul;
- certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul;
- acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – copie de pe chitanță sau ordinul de plată vizat de bancă;
- actele doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire -copie de pe chitanța sau ordin de plată vizat de bancă, reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 100 lei);
- acte doveditoare privind taxa de participare la licitație –copie de pe chitanță sau ordinul de plată vizat de bancă, în sumă de 200 lei ;
- extras de cont-ofertanții trebuie să facă dovada că dețin în cont o sumă cel puțin egală cu echivalentul redevenței pe un an;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitatea nu este suspendată și că nu a fost condamnat în ultimii 3 ani printr-o hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești(formular tipizat pus la dispoziție de către organizator- formular F4 ;
- certificat constatator, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția de Impozite și Taxe Locale Măreșești, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al orașului;
- ultimul bilanț contabil și contul de profit și pierderi depus și înregistrat;
- declarație pe proprie răspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnată câștigătoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator- formular F5 ;

- declarație privind respectarea obligațiilor în domniul protecției mediului-F6;
- declarație privind respectarea obligațiilor în perioada concesiunii bunului-F7;
- cazier fiscal

B. Documente pentru ofertanți persoane fizice :

- copia cărții de identitate;
- declarația de participare la licitația publică – Formularul 2 al documentației de atribuire, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- procură notarială în cazul în care nu este prezentă persoana care a depus solicitarea de participare la licitație ;
- actele doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire -copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 100 lei);
- acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – copie de pe chitanță ;
- acte doveditoare privind taxa de participare la licitație –200 lei copie de pe chitanță ;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția de Impozite și Taxe Locale Măreșești, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al orașului;
- certificat constatator, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- extras de cont bancar sau declarație pe propria răspundere din care să reiasă bonitatea financiară pentru derularea în bune condiții a contractului de concesiune pe toată durata lui

2.8 Plicul interior:

Pe plicul interior se înscriu numele/denumirea ofertantului, precum și domiciliul/sediul social al acestuia.

- plicul interior va conține oferta propriu-zisă (Formularul 8al documentației de atribuire);
- plicul interior, închis, va fi introdus în plicul exterior.

2.9 -Modul de adjudecare al ofertei-Conform art.318 alin 2 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, și a HCL nr.92/28.11.2019, cap.XVII art.1 alin 1.2.3; ponderea fiecăruia dintre criteriile precizate este de până la 40 %, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

2.9.1 Criteriile de atribuire al contractului de concesiune sunt:

- a) prețul cel mai mare /mp ;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului licitat.

2.9.2.Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- a) prețul cel mai mare/mp-40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților -35%
- c) protecția mediului înconjurător -15 %;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului licitat -10%.

2.9.3. Prețul cel mai mare 40%

- pentru acest factor se alocă 40 de puncte din totalul de 100 de puncte.

Algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

- cel mai mare nivel al prețului de pornire (oferta financiară) –se punctează cu 40 de puncte din totalul de 100 de puncte;
- pentru celelalte valori oferite punctajul se calculează proportional, astfel:

Preț oferit/ preț cel mai mare oferit x punctaj maxim alocat.

2.9.4 Capacitatea economico financiară-35%

- cea mai mare cifră de afaceri din bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimul an-pentru acest factor se alocă 35%, adică 35 de puncte din totalul de 100 de puncte.

Algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

- cea mai mare cifră de afaceri din bilanțul contabil pe ultimul an- 35 puncte;
- pentru celelalte cifre de afaceri punctajul se acordă astfel:

Cifră de afaceri prezentată/cea mai mare cifră de afaceri x punctaj alocat.

2.9.5. Protecția mediului înconjurător- 15%

Punctajul se acordă astfel:

- ofertanții vor prezenta o declarație pe proprie răspundere că va obține toate avizele necesare pentru terenurile aflate în interiorul ariei protejate ce vor fi solicitate în vederea obținerii **Autorizației de construcție pentru investițiile ce vor fi realizate și vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător pe toată perioada exploatării bunului- 15 puncte din totalul de 100 de puncte;**
- pentru cei care nu prezintă declarația menționată-0 puncte

2.9.6. Condiții specifice impuse de natura bunului licitat- 10 %

Punctajul se acordă astfel:

- ofertanții vor prezenta o declarație pe proprie răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat -10 puncte din totalul de 100 de puncte;
- pentru cei care nu prezintă declarația menționată - 0 puncte

2.10. Desfășurarea procedurii de licitație

2.10.1. Procedura licitației publice

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

2.10.3. Anunțul de licitație se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Anunțul se va publica în Monitorul oficial al României, partea a IV a , într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet;

2.10.4. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire;

2.10.5. Persoana interesată are dreptul de a opta pentru una din următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire:

a). asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b). punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, drept pentru care concendentul 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;

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

2.10.7. Concendentul 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;

2.10.8. Concendentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective;

2.10.9. Fără a aduce atingere prevederilor alin.2.10.7. concendentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;

2.10.10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concendentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. 2.10.9. acesta din urmă 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;

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

2.10.12. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concendentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în OUG.57/2019, secțiunea a 3a , precum și în cap.XIII alin 15;

2.10.13. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul Oferte, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar;

2.10.14. Ședința de deschidere a plicurilor este publică;

2.10.15. La data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație obligatoriu sau supleanții acestora și reprezentanții ofertanților;

2.10.16. Comisia de evaluare va fi compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

2.10.17. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Comisia analizează și selectează ofertele pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, elimină ofertele care nu respectă condițiile prevăzute la alin.2.7.1 din prezenta documentație;

2.10.18. Președintele comisiei de evaluare:

- dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor concesiunii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare;

2.10.19. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la alin 2.7.1 .

2.10.20. Secretarul comisiei de evaluare, după verificarea conținutului plicului exterior, va întocmi un proces-verbal privind rezultatul verificării care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții;

2.10.21. După semnarea procesului-verbal de la alineatul precedent, se procedează la deschiderea plicurilor interioare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. 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;

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

2.10.23. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității concedente;

2.10.24. În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concendentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii;

2.10.25. Raportul procedurii de licitație, prevăzut la alin. 2.10.24. se depune la dosarul licitației;

2.10.26. Concendentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare și este obligat a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă elementele prevăzute în art. 319 alin. (22) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ și a prevederilor din HCL nr.92/28.11.2019, cap.XVIII, alin.21;

2.10.27. Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ

2.11. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac a ofertanților respinși

2.11.1. La solicitarea ofertanților respinși (făcută în termen de 3 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertei lor) concendentul va transmite o copie a procesului verbal de evaluare a ofertelor. În termen de 3 zile de la primirea acestor copii, ofertanții respinși pot face contestație cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunii bunului.

2.11.2. Comisia de soluționare a contestațiilor este obligată să soluționeze aceste contestații în termen de 24 de ore de la primirea lor.

2.11.3. Contestațiile vor fi soluționate de o comisie de 5 membri numiți de autoritatea publică. Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membri ai comisiei de evaluare.

2.11.4. În situația în care contestația este fondată, concendentul va anula licitația prin dispoziție motivată și va organiza o nouă licitație.

2.11.5. În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, aceasta va putea introduce în condițiile prevăzute de lege, acțiune la instanța judecătorească competentă.

2.12. Precizări privind anularea licitației

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

2.12.2. Procedura de licitație 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 nr 57/2019 privind Codul administrativ și a prevederilor din HCL92/28.11.2019, cap.XIX alin.2a ;

b) concendentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ și a prevederilor din HCL92/28.11.2019, cap.XIX, alin.2b ;

2.13. Anularea licitației poate fi acceptată și atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației;
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale;
- în cazul unor contestații întemeiate, admise;

2.13.1. Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de evaluare și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări;

2.13.2. Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

2.13.3. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

2.13.4. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, 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.

2.14. Încheierea contractului

2.14.1 Concendentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării;

2.14.2 Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității;

2.14.3. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la încheierea contractului de concesiune;

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

2.14.5. În cazul neîncheierii contractului de concesiune din vina exclusivă a concesionarului acestuia nu i se restituie garanția de participare.

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

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

a) bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și liber de orice sarcini concendentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor ;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata concesiunii.

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

2.15.-Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune

2.15.1.Drepturi și obligații ale concesionarului:conform prevederilor din OUG57/2019 și ale HCL92/28.11.2019

2.15.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență , pe riscul și răspunderea sa bunul proprietate privată ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de concendent;

2.15.1.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, potrivit naturii bunului și scopul stabilit de părți prin contractul de concesiune;

2.15.1.3. Responsabilitățile privind protecția mediului îi revin, în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului și până la încetarea contractului de concesiune(refacerea cadrului natural după executarea lucrărilor de orice fel și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul înconjurător. Concesionarul are obligația de a obține , pe cheltuiala sa , toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu cu respectarea strictă a condițiilor prevăzute în avizul Agenției Naționale pentru Aree Protejate și a Agenției pentru Protecția Mediului ;

2.15.1.4. Subconcesionarea este interzisă;

2.15.1.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract;

2.15.1.6. Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesiunii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat bunul;

2.15.1.7. Concesionarul este obligat să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;

2.15.1.8. Concesionarul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;

2.15.1.9. Concesionarul este obligat să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate;

2.15.1.10. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concendent stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concendentului de către concesionar în baza contractului de concesiune;

2.15.1.11. Concesionarul are obligația să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune;

2.15.1.12. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcini bunul concesionat;

2.15.1.13. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către un alt concendent;

2.15.1.14. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de îndată acest fapt concendentului, în vederea măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei bunului.

2.15.1.15. Concesionarul/concesionarii au dreptul de a avea acces la balta din imediata vecinătate pentru amplasarea de punți, pontoane etc, cu obligația să nu aducă atingere drepturilor concesionarului bălții.

2.15.2. Drepturile și obligațiile concendentului:

2.15.2.1. Concendentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar;

2.15.2.2. Verificarea prevăzută la punctul 2.15.2.1. se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune;

2.15.2.3. Concendentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

2.15.2.4. Concendentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

2.15.2.5. Concendentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;

2.15.2.6. Concendentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale, legate de interesul național sau local, după caz;

2.15.2.7. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concendent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune;

2.15.2.8. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire;

2.15.2.9. În caz de dezacord între concendent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2.16. Răspunderea părților

2.16.1. În cazul nerespectării de către una din părți a prevederilor contractului de concesiune partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor acestuia sau corespunzător legislației specifice în domeniu.

2.16.2.Situațiile de forță majoră exonerează de răspundere partea care le invocă și dovedește în condițiile legii apariția cazurilor de forță majoră, trebuie comunicată în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră; în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere. În cazurile de forță majoră invocate și dovedite ca atare, părțile vor conveni la declararea obligațiilor pe perioada afectată de forță majoră.

2.17.Dispoziții finale

2.17.1. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini;

2.17.2.Concesionarul are obligația să prezinte la serviciul de taxe și impozite din cadrul Primăriei Mărășești o copie a contractului de concesiune în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării acestuia în vederea stabilirii impozitului.

2.17.3.Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.

Verificat,
Consilier juridic

Serv. Arhitect Șef,
ing.Pascaru Felician

FORMULAR 1

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Subsemnatul(a) _____, în calitate de reprezentant al societății _____
_____ cu sediul/domiciliul în localitatea _____
Str. _____ nr. _____ cod unic de înregistrare la Registrul Comerțului nr. _____ CNP _____, prin prezenta solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică organizată în data de _____, ora _____, pentru concesiune teren, în suprafață de _____ situat în extravilanul orașului Măreșești,

Data ____/____/____

(numele și prenumele)
In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

FORMULAR 2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către,

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

1.Examinând documentația de atribuire și condițiile de participare la licitație, subsemnatul/subsemnații _____ reprezentant/reprezentanți legali al/ai _____ în conformitate cu cerințele cuprinse în documentația de atribuire, ne manifestăm intenția de a participa la licitația publică din data de _____, pentru concesionarea terenului situat în extravilan oraș Mărășești, având suprafața de _____mp, categoria de folosință-teren neproductiv

2.Menționăm că am luat cunoștință de prevederile documentației de atribuire cu privire la condițiile de participare la licitație, de respingere a ofertei, de pierdere a garanției și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite;

3.Ne angajăm ca în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să respectăm condițiile din documentația de atribuire și să ne prezentăm în termenul stabilit pentru achitarea prețului și încheierea contractului de concesiune. Ne asumăm și pierderea dreptului de a mai solicita restituirea garanției de participare la licitație, dacă nu respectăm termenele pentru încheierea contractului de concesiune.

4.Deasemenea menționăm următoarele:

- oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
- detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, nici unui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de concurent.

5. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declaram că cele consemnate în prezenta declarație sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Data____/____/____

(numele și prenumele)
In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru
și în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

FORMULAR 3.

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa_____

INFORMAȚII generale privind ofertantul

1.Denumirea/Nume/prenume.....

2.Sediul central/Adresa.....

3.Telefon: -----/fax.....email:.....

4.Reprezentant legal/reprezentanți legali.....

5.Cod de identificare fiscală/Cod unic de înregistrare:.....

6.Certificat de înmatriculare/înregistrare.....
(numărul,data și locul de înregistrare)

7.Nr.cont.....

8.Obiectul principal de activitate:.....
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

Data____/____/____

(numele și prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

FOMULAR NR.4

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa _____

DECLARAȚIE

privind faptul că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/ lichidare/ insolvență/ faliment, activitatea nu este suspendată și administratorul/reprezentantul legal/ nu a fost condamnat în baza unei instanțe judecătorești

Subsemnatul (a) _____
(se insereaza numele persoanei juridice), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru concesiune teren situat în extravilanul orașului Mărășești, din data de _____ - ora _____ - pentru suprafața de _____
organizată de Primaria orașului Mărășești

Declar pe propria răspundere că:

- nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitățile nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prezentate);
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data ____/____/____

(numele și prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

(denumirea/numele ofertantului)_____
(semnătura/ștampila)

FORMULAR NR.5

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa _____

DECLARAȚIE

privind participarea la o licitație publică anterioară a bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde am fost desemnat/ă câștigător/câștigătoare dar nu am încheiat contractul din culpă proprie

Subsemnatul (a) _____

(se înserează numele persoanei juridice și sediul), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru concesiune teren situat în extravilanul orașului Mărășești, organizată de Primăria orașului Mărășești, în data de, ora, pentru suprafața de _____ mp

Declar pe propria răspundere că:

-nu am participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde să fi fost desemnat (ă)câștigător (e) și nu am încheiat contractul din culpă proprie.

-nu am avut litigii cu autoritatea contractantă având ca obiect nerespectarea obligațiilor asumate prin contract , litigiul soluționându-se de către instanța de judecată prin sentință civilă definitivă în ultimii 3 ani.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data____/____/____

(numele și prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și
în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

FORMULAR 6

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa _____

DECLARAȚIE, privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediu

Subsemnatul/a _____ reprezentant/împuternicit al
S.C. _____ cu sediul(adresa ofertantului) _____
_____ declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate
faptei de fals și uz de fals în declarații în acte publice, că vom obține toate avizele necesare
pentru investițiile pe terenurile aflate în interiorul ariei protejate, avize ce vor fi menționate în
certificatul de urbanism ce va fi emis în vederea obținerii Autorizației de construcție.
Deasemenea vom respecta legislația și normele în vigoare privind protecția mediului, atât în
perioada lucrărilor de investiții ce se vor realiza, cât și în perioada de exploatare a obiectivului
realizat .

Data ____/____/____

(numele și prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și
în numele

(denumirea/numele ofertantului)

FORMULAR 7.

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa

DECLARAȚIE, privind respectarea obligațiilor în perioada concesiunii bunului

Subsemnatul/a _____ reprezentant/împuternicit al
S.C. _____ cu sediul(adresa ofertantului) _____
_____, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate
faptei de fals și uz de fals în declarații în acte publice, că vom asigura pe toată perioada
concesiunii regularizarea și continuitatea activității în scopul căruia a fost
concesionat terenurile, toate lucrările ce se impun a fi realizate conform legii cad în sarcina
noastră.

Data ____/____/____

(numele și prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și
în numele

(denumirea/numele ofertantului)

FORMULAR NR. 8

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa

FORMULAR DE OFERTACătre

(denumirea autorității contractante și adresa completa)

Subsemnatul

 / reprezentant al ofertantului

 , în conformitate cu prevederile și cerințele documentației
de atribuire a contractului de concesiune a terenului situat în extravilanul orașului Mărășești, în
suprafață de

 mp

oferim suma de

 lei

Înțelegem și acceptăm toate cerințele referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile și
condițiile de concesiune incluse în anunțul privind organizarea procedurii licitației și
documentația de atribuire a contractului de concesiune.

Oferta noastră este valabilă pe toată perioada derulării procedurii de licitație, până la data
încheierii contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător

Data

 /

 /

(numele și prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și
în numele

(denumirea/numele ofertantului)

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. din

I.Părțile contractante

Art. 1.Primăria orasului Mărășești, cu sediul în strada Siret, nr.1, tel.0237.260.550, fax. reprezentat legal prin domnul **CHITIC VALERICĂ DOREL**, în calitate de concedent, pe de o parte, și

dl/dna cu domiciliul în orasul, strada
...nr.....persoană fizică, identificat prin C.I. seria.....nr.....CNP... .., pe de altă parte,

În temeiul prevederilor art.129, alin (2) lit b și c, art.129 alin (4), lit e și f, art.129 alin (6) lit a și b din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ cu modificările și completările ulterioare și a HCL nr. din privind scoaterea la licitație publică deschisă în vederea concesiunii terenului amplasat în extravilan , categoria de folosință-neproductiv în suprafață totală deapartinând domeniului privat al orașului Mărășești

Părțile contractante au convenit încheierea prezentului contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 2. (1) Obiectul contractului de concesiune este cedarea de către concedent și preluarea în scopul exploatării de către concesionar a terenului în suprafață de mp, situat în tarla nr.163, parcela nr.1598, extravilan oraș Mărășești, județul Vrancea.

(2) Din punct de vedere al amplasamentului, terenul concesionat , cu nr.cadastralse învecinează cu:

N-.....

E-.....

S-.....

V-.....

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur-care revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune, respectiv terenul în suprafață demp;

b) bunurile proprii- bunuri care au aparținut concesionarului și au fost concesionate de către acesta pe durata concesiunii;

c) bunurile proprii de investiții-pot fi cedate concedentului prin acordul părților după o justă și prealabilă despăgubire.

(4) Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care face parte integrantă din acesta.

(5) Predarea-primirea terenului ce face obiectul concesiunii se va efectua în termen de 5 zile de la încheierea contractului și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți, prin grija serviciului arhitect șef.

II. Termenul

Art. 3. (1) Durata concesiunii este de **49 de ani**, începând cu data semnării contractului de concesiune.

IV. Redevența

Art. 4.1

Redevența concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile legii. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții este de..... Redevența se poate modifica conform HCL sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație). Redevența este delei/mp, adicălei pentru întreaga suprafață și va fi plătită semestrial, până pe data de 15 a ultimei luni din fiecare semestru. Plata redevenței se va face semestrial în decurs de 49 de ani. Redevența va fi indexată anual cu rata inflației. Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia la data licitației publice.

Art.4.2.

Garanția - Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție, suma de..... lei, reprezentând 100% din redevența datorată în primul an de exploatare;

V. Plata redevenței

Art.5. (1) Plata redevenței se face de către concesionar semestrial, în contul nr. RO18TREZ 69221A300530XXX deschis la Trezoreria municipiului Adjud, sau la casieria unității ;

(2) Neplata redevenței îl obligă pe concesionar la plata de majorări de întârziere calculate potrivit Codului de procedură fiscală în vigoare.

(3) Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii și a majorărilor de întârziere calculate .

(4) Pentru terenul concesionat se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionar, în condiții similare impozitului pe teren.

VI. Drepturile si obligațiile părților:

Drepturile concesionarului:

Art. 6.(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite prin caietul de sarcini.

(13) Concesionarul/concesionarii au dreptul de a avea acces la balta din imediata vecinătate pentru amplasarea de punți, pontoane etc, cu obligația să nu aducă atingere drepturilor concesionarului bălții.

Drepturile concedentului:

Art.7.(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când concesionarul își dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când aceasta are rolul de a constata situații de fapt reclamate, în scris, de concesionar.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt concesionarului.

VII. Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului:

Art. 8. (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice altă formă juridică, folosința bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de Agenția de protecție a mediului și Agenției Naționale pentru Aree Protejate.

(6) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) La data încheierii contractului de concesiune, garanția de participare la licitație reprezintă parte din valoarea redevenței corespunzătoare unui an de activitate, constituindu-se drept garanție din care vor fi prelevate penalități și sume datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare.

În caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (8) concesionarea își pierde valabilitatea.

(9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei terenului.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat să nu deterioreze sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

(12) Concesionarul are obligația să demareze investițiile pentru care s-a concesionat terenul, în termen de 12 luni de la obținerea Autorizației de construire.

Obligațiile concedentului

Art. 9.(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(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.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. Încetarea contractului de concesiune

Art. 10 (1) Prezentul contract de concesiune încetează prin :

1. Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței și a altor obligații izvorâte din contract.

2. În cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, întocmindu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație nu se percep daune;

3. Rezilierea contractului intervine :

a) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

c) în cazul în care concesionarul nu exploatează terenul în scopul pentru care a fost concesionat.

d) în cazul în care legea sau interesul public o impun, după o prealabilă notificare a concesionarului.

e) nerespectarea termenului de cel mult un an de la data semnării contractului de concesionare a terenului de a obține autorizația de construire și de a începe lucrarea.

La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini;

b) bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;

c) bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

IX. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între concedent și concesionar

Art. 11. Concesionarul trebuie să exploateze terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie .Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul. Se vor parcurge procedurile privind Autorizația de mediu, în cazul unor investiții, deoarece terenul se află în aria protejată NATURA 2000.

X. Răspunderea contractuală

Art. 12. (1) Nerespectarea de catre părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Pentru nerespectarea obligației impusă de art.5 alin.1 din prezentul contract, concesionarul va plăti majorări de întârziere, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

XI. Forța majoră

Art. 13. (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege împrejurarea care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovația paznicului juridic (concesionarul), dar care nu întrunește caracteristicile forței majore.

(3) Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a acesteia, precum și încetarea cauzei de forță majoră, se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție, respectiv încetare. Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare parte poate renunța la contractul de concesiune, fără plata vreunei despăgubiri, dar cu obligația de a se executa obligațiile contractuale până la aceea dată.

XII. Litigii

Art. 14.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din încheierea, interpretarea și executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

XIII. Alte clauze

Art. 15. În situația în care legislația în materie se modifică, eventualele clauze din prezentul contract incompatibile cu noile reglementări se modifică prin încheierea unui act adițional.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare, unul pentru concesionar și unul pentru concedent.

Concedent,

Concesionar,

Președinte de ședință,
Consilier local,

Avizat,
Secretar general or.Mărășești,
Dumitru Vasilica Violeta