

ROMÂNIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
PRIMĂRIA COMUNEI FUNDENI

HOTARARE

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului situat în Tarla 1 / 2, CF 21657, aflat în domeniul privat al Comunei Fundeni, județul Calarasi

Consiliul local al comunei Fundeni, județul Calarasi, întrunit în ședința ordinară din data de 22.02.2024,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Fundeni, Cartusanu Gheorghita nr. 1164/07.02.2024;
- Referatul de specialitate al compartimentului Urbanism nr. 1246/12.02.2024;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local Fundeni nr.50 din 17.09.2021 - privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile aflate în domeniul public sau privat al UAT Fundeni, județul Calarasi, modificată ulterior prin HCL nr.4/2022 și HCL NR. 16/2023;
- prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- prevederile art.120, alin.(1) și art. 121, alin.(1)-(2) din Constituția României, republicată;
- prevederile art.5, alin.(1), lit.a) și art.28, alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.553, alin.(1) și alin.(4) din Legea nr.287/2009 - privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 362 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 - privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
- raportul de evaluare nr. 1215/08.02.2024, întocmit de evaluator autorizat – Marin Catalin – membru titular ANEVAR, conform legitimației nr.18624;
- Obiectul concesiunii este înscris în cartea funciara cu nr. 21657, număr cadastral nr.21657;
- Avizul comisiilor de specialitate nr.1652/22.02.2024.

În temeiul art. 139, alin.(1) și art.196, alin.(1), lit.a) din OUG 57/2019 - privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesiunea prin licitație publică a imobilului în suprafața de 1 ha , situat în Tarla 1 / 2, C.F. 21657 , aflat în domeniul privat al Comunei Fundeni, județul Calarasi, prevăzut în Anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafața de 1 ha , situat în Tarla 1 / 2, C.F. 21657 , aflat în domeniul privat al Comunei Fundeni, județul Calarasi.

Art. 3. Se însușește raportul de evaluare nr. 1215/08.02.2024, întocmit de evaluator autorizat – Marin Catalin , care stabilește o valoare de piață de 248.845 lei, conform Anexei nr.2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. (1) Redevența valorică concesiunii va fi stabilită în urma licitației ce va fi organizată în condițiile OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Valoarea minima pe care trebuie sa o ofere participantii este de :

Nr. crt.	Date de identificare ale imobilului	Valoare inventar	Valoarea de expertiza	Redeventa minima	Garantie participare
1.	Teren in suprafata de 10.000 mp situat in domeniul privat al comunei Fundeni, judetul Calarasi , CF 21657	248.845 lei	248.845 lei	248.845 lei :25 ani=9.953,8 lei	$248.845 \times 3\% = 7.465,35$ lei

(2) Redeventa se poate modifica conform hotararilor Consiliului Local Fundeni sau legislatiei in domeniu, prin indexare cu indicele de inflatie in cazul in care redeventa se transforma in moneda nationala. Pe perioada derularii relatiilor contractuale redeventa nu va fi mai mica decat valoarea acesteia in lei , la data licitatiei publice.

Art.5. Durata concesiunii va fi de 25 ani si poate fi prelungita , cu acordul de vointa al partilor , incheiat in forma scrisa , cu conditia ca durata insumata sa nu se depaseasca 49 ani.

Art.6. Se aprobă Documentatia de atribuire, care contine: caietul de sarcini, fisa de date a procedurii, contractul cadru, formulare si modele documente, conform Anexei nr.3, care face parte integranta din hotarare.

Art.7. Se aproba modelul contractului de concesiune pentru terenul in suprafata de 1 ha , situat in Tarla 1 / 2 , C.F. 21657 , aflat in domeniul privat al Comunei Fundeni, judetul Calarasi , conform Anexei nr.4, parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 8. Comisia de evaluare a ofertelor va avea următoarea componenta :

- Ivan Lenuta – Viceprimar – președinte;
- Neagu Daniela – Referent superior compartiment financiar-contabil – membru ;
- Lixandru Ion - Consilier local-membru;
- Cristache Elena - Consilier Local-membru;
- Reprezentant al structurii teritoriale A.NA.F;
- Secretar: Burlacu Lucica Lenuta – Secretar general al comunei Fundeni.

Art. 9. Se desemnează Comisia de contestații :

- Pusculita Doina – Referent Superior in cadrul compartimentului Financiar-Contabil - Presedinte
- Tudorie Ileana – Referent Superior in cadrul compartimentului Resurse Umane – membru;
- Catana Elena – Referent superior in cadrul compartimentului Financiar Contabil;
- Secretar- Stefan Daniela -referent superior in cadrul compartimentului Financiar Contabil;

Art.10. Se desemneaza membri supleanti:

- Dragnea Vasile- Consilier Local
- Savu Gabriel-Consilier Local
- Stefan Petre-Consilier Local
- Gaman Daniela Carmen– Referent Stare Civila
- Rotaru Maria – Referent Superior in cadrul compartimentului Asistenta Sociala

Art.11. Se imputernicește primarul comunei Fundeni pentru semnarea contractului de concesiune și luarea măsurilor necesare pentru aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.12. Dreptul de concesiune va fi inscris in Cartea Funciara de catre concesiionar.

Art.13 .Secretarul general al comunei va asigura comunicarea prezentei hotarari autoritatilor si institutiilor interesate.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Sangeorzan Bogdan Costinel

CONFIDENȚIAL

Nr.....²⁴...../22.02.2024

Contrasemneaza,
Secretar General al comunei,
Burlacu Lucica Lenuta

CONFIDENȚIAL

Prezenta hotarare a fost adoptata cu¹³..... voturi „pentru”,⁰..... „abtineri” si⁰..... voturi „impotriva”, din totalul de¹³..... consilieri prezenti, din 13 consilieri locali in functie, care compun Consiliul Local al comunei Fundeni.

Aducerea la cunostinta publica a prezentei hotarari se face prin afisarea la sediul Primariei comunei Fundeni si pe pagina de internet, cu datele personale anonimizate.

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a unui imobilului situate in Tarla 1 /2 ,
CF 21657, aflat in domeniul privat al comunei Fundeni, judetul Calarasi

OBIECTIVELE STUDIULUI

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

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICARE BUNULUI

Bunul care urmează să fie concesionat este un un imobil, în suprafață totală de **10000**
m.p.,având nr. cadastral 21657, situat în Comuna Fundeni, sat Fundeni, județul Călărași,
Tarla 1/2

Imobilul care face obiectul concesionarii va fi destinat desfășurării unor activități
specifice , conform domeniului de activitate.

2. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI MEDIU CARE JUSTIFICĂ CONCSIONAREA BUNULUI

Motivația pentru **componenta economică** constă în aceea că, **prin administrarea
eficientă a domeniului privat al comunei Fundeni, jud. Călărași**, se urmărește atragerea
de venituri suplimentare la bugetul comunei.

De asemenea se urmărește facilitarea dezvoltării diverselor activități care au ca scop
devoltarea economică precum și satisfacerea nevoilor cetățenilor.

Motivația pe **componenta financiară** este dată de următoarele avantaje:

- Concesionarii vor achita autorității redeventa, stabilita prin licitație, urmare a încheierii
unui contract de concesiune;
- concesionarea va trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a bunurilor
concesionate în sarcina concesionarilor.

Motivația pentru **componenta socială** constă în aceea că se creează un climat care să atragă și alte investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității, existând premisele creării de locuri de muncă pentru cetățenii comunei.

Motivația pentru **componenta de mediu**, se justifică prin faptul că locatarii (concesionarii) vor avea obligația, prin contractele de concesiune, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu specifice activităților prestate pe imobilul concesionat.

3. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Nivelul minim al redevenței se calculează în funcție de rapoartele de evaluare întocmite pentru imobile de aceeași categorie.

4. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Procedura privind atribuirea contractelor de concesiune se desfășoară conform prevederilor **O.U.G. nr. 57/2019**, privind **Codul Administrativ**, respectiv prin **LICITAȚIE PUBLICĂ**.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

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

Desfășurarea licitației publice se realizează în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a regulamentului de desfășurare al licitației, aprobat prin **Hotărâre de Consiliul Local**.

5. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIONARII

Durata închirierii este de **25(douazecisicinci) ani** de la data semnării contractelor de concesiune.

6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

După aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini prin **Hotărâre a Consiliului Local al comunei Fundeni, jud. Călărași**, se va proceda la publicarea anunțului publicitar.

Procedura de închiriere se va realiza în **20 (douăzeci)** de zile de la data publicării anunțului de participare.

Licitația va avea loc în termen de 3 (trei) zile de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor.

Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 5 zile de la data licitației.

Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de 7 (șapte) zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, eventualele contestații fiind rezolvate anterior.

7. AVIZE

Avizele necesare desfășurării activităților pe imobilul concesionat vor fi obținute de către concesionari, în funcție de specificul activității prestate.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
Sanzgeorzan Bogdan Costinel**

CONFIDENȚIAL

**Contrasemnează,
Secretar General al comunei,
Burlacu Lucica Lenuta**

CONFIDENȚIAL



RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL SITUAT IN COMUNA FUNDENI (CL), TEREN 10 000 MP, EXTRAVILAN

UTILIZATOR: Primaria Comunei Fundeni, judetul Calarasi

CLIENT: Primaria Comunei Fundeni, judetul Calarasi

PROPRIETATE: IMOBIL SITUAT ÎN Fundeni, jud Calarasi, teren 10 000 m, (conf extras CF)

DATA EVALUĂRII 06.02.2024

DATA RAPORTULUI 06.02.2024

Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

Legitimația nr. 18624 Evaluator Marin Cătălin..



Partea I – Introducere

Cuprins

Partea I – Introducere

Cuprinsul raportului

1.1. Sinteza raportului

1.2. Certificarea evaluatorului

Partea a II-a – Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

2.3. Scopul evaluării

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

2.5. Tipul valorii

2.6. Data evaluării

2.7. Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

2.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11. Declarația de conformitate

2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată

Partea a III-a – Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

3.2. Descrierea situației juridice

3.3. Descrierea terenului



3.4. Descrierea construcției și amenajărilor

3.5. Istoricul proprietății subiect

Partea a IV-a – Analiza pietei

4.1. Analiza cererii

4.2. Analiza ofertei

4.3. Analiza echilibrului pietei

Partea a V-a – Analiza celei mai bune utilizări

5.1. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Partea a VI-a Evaluarea proprietății

6.1. Abordarea prin piață

Partea a VII-a – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

7.2. Concluzia asupra valorii

Partea a VIII-a – Anexe

1.1. Sinteza raportului

Subiectul evaluării: teren 10 000 mp, in extravilanul comunei Fundeni, jud Calarasi

Tipul proprietății: nerezidential

Identificare cadastrală: 21657

Proprietari, clienti, utilizatori desemnati: Primaria Comunei Fundeni, CL

Evaluator: Marin Catalin, legitimatia nr. 18 624.

Scopul: Estimarea valorii de piata (in vederea concesiunii si a stabilirii valorii de inventar)

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel precizat.

Tip valoare: Raportul de evaluare va estima **valoarea de concesiune si valoarea de inventar** în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2022.

Data evaluării: 06.02.2024

Data inspecției: 02.02.2024

Data întocmirii raportului: 06.02.2024

1.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:
Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății.

Prezentarea faptelor din raport este corectă, bazându-se pe cunoștințele evaluatorului, pe datele furnizate de client/beneficiar, pe concluziile inspecției din data de 02.02.2024.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale descrise; sunt analizele, opiniile și concluziile personale imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional;

Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certific faptul că dețin cunoștințele, informațiile necesare pentru a îndeplini misiunea în mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății.

- Prezentarea faptelor din raport este corectă, bazându-se pe cunoștințele evaluatorului, pe datele furnizate de client/beneficiar, pe concluziile inspecției din data de 02.02.2024.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale descrise; sunt analizele, opiniile și concluziile personale imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.
- Certific faptul că dețin cunoștințele, informațiile necesare pentru a îndeplini misiunea în mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

Partea a II-a – Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Proprietățile au fost inspectate personal de către evaluator, însoțit de către proprietar. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu Standardele de Evaluare 2022 – în vigoare la data realizării prezentului raport și cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul - Marin Cătălin are calitatea de membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, conform legitimației nr. 18624 emisă de ANEVAR, având competența de evaluare a bunurilor imobile.

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării subsemnatului de către primăria comunei Fundeni, în calitate de proprietar al imobilului supus evaluării.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în zilele de 02.02.2024.

Documentarea asupra datelor legate de proprietate a avut loc la amplasament în perioada menționată.

În aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.



2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață, a valorii de concesiune, și a valorii de inventar.

Având în vedere scopul menționat tipul valorii este: estimarea valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor A.N.E.V.A.R. 2022.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat ce aparține primăriei comunei Fundeni, conform următoarelor documente justificative:

- Extras CF pentru informare nr 28947 din data 23.08.2023.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este adecvat scopului evaluării respectiv stabilirea **valorii de piață** a imobilului menționat în vederea vânzării acestuia așa cum este recunoscută aceasta în cadrul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, SEV 100 - Cadrul general.

Definirea valorii

- Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, 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 în cunoștință de cauză,



prudent și fără constrângere.

Conceptul *valoare de piață* presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială pe care participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață (SEV - Cadrul general).

2.6. Data evaluării

Data evaluării este definită ca fiind ***data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.***

Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este **25.10.2023.**

2.7. Documentația necesară pentru efectuarea evaluării.

Documentele ce au stat la baza efectuării evaluării au fost furnizate de destinatarul/utilizatorul raportului, după cum urmează:

- Extras CF pentru informare nr 28947 din data 23.08.2023.

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

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare.



Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE editia 2022

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea se pot împărți în mai multe categorii , după cum urmează:

- Informații referitoare la proprietatea subiect și la deținătorii acesteia , informații ce sunt prezentate în capitolul II.g) I raportului.
- Informații din publicații: am luat ca reper revista „Valoarea”, revista editată de ANEVAR, întrucât este sursa de cea mai mare încredere în ceea ce privește studiile de piață, informațiile din piață, indici economici (ex: rate de capitalizare, tendințe de piață etc).
- Alte publicații consultate: revista „Capital”, „Ziarul Financiar”
- Informații de pe principalele portaluri imobiliare www.imobiliare.ro, www.imobiliare.net, dar și siteuri de anunțuri www.olx.ro, www.multecase.ro ,www.okazii.ro, siteuri ce mi-au fost de folos în identificarea proprietăților comparabile, utilizate la abordarea prin piață și la abordarea prin venit.
- Legislația specifică în vigoare la data evaluării.
- Agenții imobiliare și siteuri de internet specifice.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele „sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate.”

Ipoteza specială „este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție la data evaluării.”

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Acestea au fost presupuse ca fiind autentice; evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlu de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentația de urbanism, legile de construcții iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată;
- Informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul a obținut informații de la surse considerate credibile fără a-și asuma nicio responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv dar fără a se limita la acestea, starea și structura solului, fundația etc) sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare;
- Nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale

periculoase în cadrul proprietăților evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;

- Estimarea valorii din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

- Previziunile și estimările în prezentul raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;

- Evaluarea s-a efectuat în ipoteza unei vânzări cu plata integrală, cash;

- Previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și a ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie de piață stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale: NU SUNT.

Exceptând elementele menționate și rezervele explicite menționate mai sus, evaluarea este realizată fără alte limitări sau instrucțiuni speciale.

Evaluarea a fost pregătită în baza ipotezelor din cadrul instrucțiunilor agreeate și cu luarea în considerare a mențiunilor din cadrul raportului și rezumat. Menționez însă că dacă aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimată ar putea fi afectată.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este și destinatarul acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.11. Declarația de conformitate



Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse.

De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Furnizarea și veridicitatea documentelor prezentate în capitolul "Documentația folosită pentru efectuarea evaluării", au fost în sarcina clientului, care își asumă întreaga responsabilitate cu privire la acestea.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022. Standardele utilizate în acest raport sunt:

SEV 100 Cadrul general

SEV 101 Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 Implementare

SEV 103 Raportarea evaluării

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile



2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în **EURO**.

Astfel, raportarea valorilor s-a facut in **EURO**.

Partea a III-a – Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piața , oraș, vecinătăți și localizare

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Aria de piață poate fi locală, regională, națională sau international; poate fi urbană sau rurală; poate corespunde unui cartier sau unei vecinătăți dintr-un oraș. Piețele comerciale sau rezidențiale sunt deseori delimitate pe baza criteriului timp-distanță.

3.2. Descrierea situației juridice

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

Din documentele prezentate și menționate mai sus, rezultă faptul că dreptul asupra proprietății evaluate este deplin și aparține primăriei localitatii Fundeni (CL).



3.3. Descrierea construcției și amenajărilor

Teren cu forma de poligon neregulat, cu posibilitate de conectare la curent electric.

3.4. Istoricul proprietății subiect

Nu se cunoaste alt istoric in afara celui mentionat in documentele prezentate in anexe, dar, conform declaratiilor clientului, este de presupus ca terenul s-a achizitionat legal.

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.

4.1. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Se constata o cerere relativ redusa in respectiva arie de piata, mai multe imobile aflandu-se la vanzare, iar tranzactiile inregistrate sunt relativ putine. Oferta de imobile scoase la vanzare este bogata, tranzactiile efectuate fiind destul de rare, putandu-se afirma ca avem o piata a cumparatorului.

4.2. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp

4.3. Analiza echilibrului pieței

Este binecunoscut faptul că piața imobiliară nu este o piață eficientă atât din cauza inexistenței standardizării produsului cât și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acesteia.

Datorită instabilității economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Clienții vor începe să prefere din ce în



ce mai mult blocurile noi, deoarece diferența de preț dintre cele noi și cele vechi reprezintă în cele mai multe cazuri costul renovării.

5.1. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2022 – *Glosar*, astfel: „ *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizate care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare* ”.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorilor de piață.

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

- ↔ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ↔ cea mai bună utilizare a terenului construit

Permisă legal – în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Fizic posibilă – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are

misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile ș.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

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 care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibilă fizic. Permisibilitatea legală este posibilă sub condiția obținerii autorizației de demolare, dar ținând cont de cheltuielile necesare aducerii lui în starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizării terenului ca teren liber aduce o valoare mai mică proprietății decât varianta terenului construit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:



- ❖ îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- ❖ este permisibilă legal;
- ❖ este fezabilă financiar;
- ❖ este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Consider , ca evaluator, ca utilizarea actuala (nerezidential) este cea mai buna utilizare.

Partea a VI-a Evaluarea proprietății

6.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale prețurilor care se cunosc.

Abordarea prin piata mai este cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de *Comparatie directa* sau *Comparatia vanzarilor* si consta in "procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobilare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare" (GEV 630 para. 37).

În conformitate cu cerințele standardului SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru general), abordarea prin piață este definită astfel:

" Premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile ".

Generalități

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri (proprietăți) similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea " de evaluat ".

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Acestea vor cuprinde diferențele/aseamănările între drepturile de proprietate evaluate/tranzacționate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare ale tranzacțiilor, situația pieței la momentul vânzării, anul de fabricație, numărul de ore de funcționare, capacitatea, masa, dimesiunile, amplasamentul, și alte caracteristici fizice ale proprietăților.

Relația cu principiile evaluării:

- ✓ **Oferta și cererea.** Prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață ; ele rezultă din negocierile dintre cumpărători și vânzatori, iar valoarea de piață va putea fi determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existentă la data evaluării, iar dacă cererea pentru un bun este mare, prețurile tind să crească. Analiza pieței poate fi concentrată pe cerere, dar trebuie avută în vedere și oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile. Modificările în ceea ce privește cererea sau oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile pot duce la variații ale prețurilor proprietății analizate și a proprietăților comparabile ;
- ✓ **Substituția.** Principiul substituției aplicat la abordarea prin comparație directă arată că valoarea unei proprietăți imobiliare tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru achiziționarea unei proprietăți similare ca utilitate și atractivitate, într-un interval de timp rezonabil, de unde rezultă că această metodă de evaluare este diminuată dacă nu există proprietăți comparabile pe piață ;
- ✓ **Echilibrul.** Un aspect foarte important al principiului echilibrului este că relația dintre teren și construcție, precum și relația dintre o proprietate și mediul extern trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață actuală.

Metodologie

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media, la agențiile imobiliare sau alte surse credibile de informare.

Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zona sau zone comparabile satisfăcător.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) a elementelor de comparație:

- ✓ Drepturi de proprietate - în cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau cu alt tip de sarcini, scadența închirierii/sarcinii depășind termenul tranzacției;
- ✓ Condițiile de finanțare - în funcție de aranjamentele financiare ale prețului tranzacției;
- ✓ Condiții de vânzare - cuantificarea condițiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forțată din partea vânzătorului, etc.);
- ✓ Cheltuieli necesare imediat după cumpărare ;
- ✓ Condițiile de piață - actualizare/ajustare conform evoluției pieței între cele două momente, impuse de inflație și percepția investitorilor privind schimbarea (condițiilor) pieței de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacției și cel al evaluării ;
- ✓ Localizarea - cuantificarea micilor diferențe recunoscute de piață pentru diferite locații (ale accesului, orientării, panoramei, etc.);
- ✓ Caracteristicile fizice - diferențele între caracteristicile fizice ale proprietăților comparate (dimensiune, calitatea construcției, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, utilitatea funcțională, dimensiunea terenului, condițiile de mediu, etc.);
- ✓ Caracteristicile economice - atributele proprietății care influențează venitul net (în cazul proprietăților aducătoare de profit (cheltuielile de exploatare, calitatea managementului, structura chiriei, nivelul chiriilor, clauze contractuale de închiriere, etc.);
- ✓ Utilizarea - adică zonarea, drepturile de acces la apă și riverane, mediul înconjurător, legislația din domeniul construcțiilor, zonele inundabile;
- ✓ Componentele non-imobiliare ale proprietății - cum sunt fondul comercial, bunurile mobile, francizele, mărcile comerciale, elementele de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire, alte

elemente ce nu fac parte din proprietatea imobiliară, dar contribuie la preț.

Din studiul efectuat de evaluator se desprinde concluzia că pe piața specifică (din zonă/zone similare) a imobilului subiect au avut loc și alte tranzacții de imobile, la standardele generale aferente proprietăților subiect.

Etapetele procedurii în aplicarea abordării prin piață sunt:

- ✓ Cercetarea pieței pentru a obține datele necesare despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea de evaluat;
- ✓ Alegerea unuia sau mai multor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- ✓ Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea (corectarea) adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- ✓ Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori pentru proprietatea de evaluat.

S-a aplicat ca tehnica recunoscuta in cadrul abordarii de piata in categoria tencilor cantitative, analiza pe perechi de date prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau similare proprietății de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual si în valoare absolută.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totala brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele cuprinse in grila datelor de piata au fost culese de la agențiile imobiliare colaboratoare, de pe site-urile de imobiliare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.



Informatiile despre proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt preluate de pe siturile specializate în vazarea cumparea și/sau inchirierea de proprietati imobiliare

Identificarea elementelor de comparație ce influențează valoarea proprietăților evaluate

Elementele de comparație ce influențează valoarea proprietății de evaluat și a proprietăților comparabile sunt:

- ✓ Drepturile de proprietate transmise;
- ✓ Condițiile de finanțare;
- ✓ Condițiile de vânzare;
- ✓ Condițiile pieței;
- ✓ Localizarea;
- ✓ Caracteristicile fizice;
- ✓ Componentele non-imobiliare ale proprietății.

Elementele de comparație ce influențează valoarea proprietății de evaluat și a proprietăților comparabile sunt:

- ✓ Condițiile de finanțare;
 - ✓ Condițiile de vânzare;
 - ✓ Condițiile pieței la data vânzării;
 - ✓ Dimensiuni (suprafața construită și a terenului);
- Prezența garajului și ieșirea directă în stradă

Identificarea și cuantificarea corecțiilor

Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor folosite în acest raport de evaluare, sunt:

- ✓ Analiza pe perechi de date (tehnica cantitativă);
- ✓ Analiza comparațiilor relative (tehnica calitativă).

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind



mărimea (cuantumul) corecției ce se referă la o singură caracteristică a proprietăților comparate.

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței privitoare la caracteristicile proprietăților comparate, fără a recurge la cuantificare.

Analiza pe perechi de date

- Corecțiile obținute prin această tehnică cantitativă se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută.
 - Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței.
 - Deoarece este cunoscut numai prețul tranzacției comparabile, corecția se face asupra acestui preț, pentru a se ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.
 - Corecțiile procentuale reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile față de proprietatea cu care se compară, referitoare la elementele comparate.
 - Corecția absolută se calculează în unități monetare, ce se adună sau se scad la/din prețul tranzacțiilor comparabile.
 - Ordinea în care se aplică corecțiile la tranzacțiile comparabile este determinată de datele de pe piață și analiza pe care o face evaluatorul.
 - Instrumentul de lucru este grila de piață, un tabel ce are pe rânduri, elementele de comparație, iar pe prima coloană este prezentată proprietatea de evaluat și pe celelalte coloane, proprietățile comparabile.
- Prin folosirea:
- Datelor deținute asupra proprietății de evaluat, a proprietăților comparabile identificate cât și a tranzacțiilor privitoare la acestea;
 - Concluziilor desprinse din analiza pieței care ne-au condus la identificarea elementelor de comparație recunoscute de piață care influențează valoarea proprietăților la data prezentului, identificăm și cuantificăm anumite ajustări.

Valoare obtinuta



Teren 10 000 mp, nr cadastral 21657 : 5 euro/mp (valoarea de piata)

Valoare de inventar: 5 euro/mp

Valoare de expertiza in vederea concesiunii: 5 euro/mp

Curs BNR 06.02.2024 1 euro = 4.9760 lei

Partea VII – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informațiilor.**

Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă pentru scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

7.2. Concluzia asupra valorii :

În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparației directe, luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (PROPRIETATE IMOBILIARĂ NEREZIDENȚIALĂ) și scopul evaluării, este metoda comparației directe. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund) la :

Valoarea totala a terenului:

Teren 10 000 mp, nr cadastral 21657 : 5 euro/mp (valoare de piata)

Valoare de inventar: 5 euro/mp

Valoare de expertiza in vederea concesiunii: 5 euro/mp

Curs BNR 06.02.2024 1 euro = 4.9760 lei

Evaluator titular ,

Marin Catalin



PREȘEDINTE DE COMITET
SAN GEORGIAN BOGDAN CĂTINEL

SECRETAR GENERAL
BURLACU LUCICA LENUȚA

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind : aprobarea concesiunii prin licitație publică a unei suprafețe de teren extravilan, , în suprafața totală de 10.000 mp aparținând domeniului privat al Comunei Fundeni, județul Calarasi

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-privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediului;
- Formular 7-privind respectarea obligațiilor în perioada concesiunii bunului;
- Formular 8-Model de ofertă

I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind concendentul:

- Primăria Fundeni, cu sediul în str.Trandafirilor , nr.25, comuna Fundeni, județul Calarasi
- Cod fiscal – 3796942
- Nr.telefon/fax:0242516306
- e-mail : primariafundenicl@yahoo.com
- Persoană de contact- Ivan Lenuta - Viceprimar

Obiectul licitației

Obiectul licitației îl constituie concesiunea suprafeței de 10.000 mp, teren situat în extravilanul comunei Fundeni , identificat în cartea funciară nr. 21657, tarla 1/2, nr.cadastral 21657.

1.1.Scopul aplicării procedurii:

Primăria Comunei Fundeni organizează procedura în vederea atribuirii contractului de concesiune a imobilului-teren în suprafață de 10000 mp, proprietatea privată a comunei Fundeni ,identificat în cartea funciară nr.21657, tarla 1/2, nr.cadastral 21657

, în scopul amenajării unei zone de agrement.

1.2. 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 .

1.3. Valoarea contractului:

1.3.1. Prețul de pornire la licitație al concesiunii este de **248.845** lei și a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, respectiv de Marin Catalin, legitimația nr.18624;

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

1.4. Garanția de participare:

1.4.1. Garanția de participare la licitație de 7.465,35 lei din valoarea de pornire a licitației;

1.4.2. Garanția de participare la licitație se va constitui prin virarea sumei în contul Primăriei Fundeni, la Trezoreria Budesti , cod fiscal 3796942.

1.4.3. 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.

1.4.4. Reținerea garanției de participare se va face de către concendent fără a notifica anterior ofertantul, în termenul prevăzut la alin. 1.4.3.

1.4.5. 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.

1.4.6. Concendentul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

1.5. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune

1.5.1. 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;

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

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

1.5.4. în vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției:

1.5.4.1. taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 100 lei (nereturnabilă);

1.5.4.2. taxa de participare, în sumă de 200 lei (nereturnabilă);

1.5.4.3. garanția de participare în cuantum de 7.465,35 lei (3 % din valoarea de pornire a licitației);

1.5.5. 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;

1.5.6. (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) bară a aduce atingere prevederilor art. 1.5.6.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;

1.5.7.(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.

1.6. 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.

1.7. Reguli privind oferta:

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

1.7.2. Ofertele se redactează în limba română;

1.7.3. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă;

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

1.7.5. 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;

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

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

1.7.8. 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;

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

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

1.7.11.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;

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

1.7.13. 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. art.3.14. alin.14,15.

II.CAIET DE SARCINI

privind concesiunea prin licitație publică a imobilului-teren proprietate publică a comunei Fundeni, în suprafață de 10000 mp, identificat în: cartea funciară nr.21657 tarla 1 / 2 , nr.cadastral 21657

2.1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiunat

2.1.1 Obiectul concesiunii îl constituie bunul imobil, teren, având suprafața de 10000 mp, identificat în: cartea funciară nr.21657 tarla 1/2, nr.cadastral 21657.

2.1.2. Imobilul care face obiectul concesiunii este proprietatea privată a comunei Fundeni, în prezent este liber de sarcini.

2.1.3. Imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este gajat sau ipotecat;

2.1.4. Imobilul 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 concesiunează terenul este amenajarea unei zone de agrement.

2.1.6. În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea de venituri cât mai mari și diversitatea surselor capătă o importanță tot mai mare. Concesiunea bunurilor aflate în proprietatea publică/privată a comunei Fundeni constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul comunei. Concesiunea terenului sus menționat este indicată de următoarele motive de ordin economic, financiar, social și de mediu.

2.1.6.1. Motivația pentru componența economică:

- necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului public și privat al comunei Fundeni;
- crearea unui ambient plăcut prin dezvoltarea unei zone de agrement și piscicultură;
- crearea de locuri de muncă;

2.1.6.2. Motivația pentru componența financiară:

- concesiunea terenului sus menționat, constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul comunei Fundeni.
- totodată, concesiunatul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea bunului concesiunat;
- realizarea investițiilor necesare administrării bunului concesiunat revin în sarcina

- concesionarului;
- beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare.

2.1.6.3. Motivația pentru componenta de mediu:

- concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea 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;
- concesionarul are obligația ca pentru lucrările ce le va realiza pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice;

2.1.6.4. În vederea concesionării a fost emis Certificatul de urbanism nr..... din

2.1.6.5. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.

2.2. Nivelul minim al redevenței

2.2.1. Prin Raportul de evaluare întocmit de dl Marin Catalin, evaluator autorizat, membru A.N.E.V.A.R., înregistrat la nr.18624, valoarea estimată a redevenței minime anuale, ca preț de pornire a licitației pentru imobilul - teren extravilan, UAT Comuna Fundeni, a fost stabilită la 9.953,8 lei

Date de identificare al bunului	Valoarea de piață (conform raportului de evaluare, înregistrat la data de 06.02.2024)	Valoarea de inventar
Teren extravilan, înscris în cartea funciară nr. 21657: tarla 1/2, nr.cadastral 21657	248.845 lei	248.845 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 25 de ani pe bază de contract care poate fi prelungit conform OUG 57/2019, art.306.

2.2.5. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune va fi stabilit urmare a criteriilor de atribuire 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 7.465,35 lei și reprezintă 3% din prețul de pornire la licitație;

2.3.4. Garanția de participare la licitație poate fi constituită sub forma unei scrisori de garanție bancară eliberată de banca din România în favoarea unității concedente sau prin virarea sumei în contul Primăriei Fundeni, la Trezoreria Budesti, cod fiscal 3796942, confirmat prin extras de cont;

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. Concendentul 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;

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, 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, între orele la registratura Primăriei comunei Fundeni.

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, concendentul 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 oferta 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, între orele la registratura Primăriei comunei Fundeni.
- 2.5.2. Documentația de atribuire și Caietul de sarcini se pot procura de la sediul Primăriei Fundeni, din data de până la data, 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 3% din valoarea bunului concesiionat, respectiv 7.465,35 lei, 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 comunei Fundeni, până la data limită precizată în anunțul de licitație;
- 2.6.4. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- 2.6.5. Oferta depusă la o altă adresă a concendentului 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 10000 mp situat în comuna Fundeni;
- 2.6.9. Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini;
- 2.6.9. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;
- 2.6.10. Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât prețul minim de concesiionare stabilit prin Hotărârea Consiliului Local a comunei Fundeni prin care s-a aprobat concesiionarea bunului;
- 2.6.11. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnată de către ofertant.
- 2.6.12. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă;
- 2.6.13. 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;
- 2.6.14. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatate făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;
- 2.6.15. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;

2.6.16. 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;

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

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

2.6.19. 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 data.

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 suma ce reprezintă prețul minim de pornire a licitației;
- 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 Mărășești, 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, bară 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, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local;
- 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;

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 8 al 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, 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 -20 %
- c) protecția mediului înconjurător -10 %;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului licitat -30%.

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 proporțional, astfel:

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

2.9.4 Capacitatea economico financiară – 20 puncte

- pentru capacitatea economico financiară a ofertanților – declarații pe propria răspundere / document emis de unitățile bancare/ declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate – 20 puncte.

Algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

- cel mai mare nivel al disponibilităților bănești - 20 puncte;

2.9.5. Protecția mediului înconjurător- 10%

Punctajul se acordă astfel:

- ofertanții vor prezenta o declarație pe proprie răspundere că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător pe toată perioada exploatării bunului-10 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- 30%

Punctajul se acordă astfel:

- ofertanții vor prezenta o declarație pe proprie răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat -30 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;

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 concurentul 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, conform art. 314. alin.15;

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;

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 iar în caz contrar procedura de licitație este anulată;

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 valabilitate, 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 să transmită 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;

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;

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.

2.13. Anularea licitației poate fi acceptată și atunci cand:

- 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 publică va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concendentului.

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

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere 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;

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

2.1.5.1. Concesionarul are următoarele drepturi: conform art.325 din OUG 57/2019

2.1.5.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de

permanență , pe riscul și răspunderea sa bunul proprietate publică ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de concendent.

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

2.1.5.1.3. 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 cheltuielile sa , toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

2.1.5.1.4. Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

2.1.5.1.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract

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

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

2.1.5.1.8. Concesionarul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;

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

2.1.5.1.10. 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; 2.1.5.1.11. Concesionarul are obligația să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune;

2.1.5.1.12. La încetarea contractului de concesiune , concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină;

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

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

2.1.5.2. Drepturile și obligațiile concendentului:

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

2.1.5.2.2. Verificarea prevăzută la punctul 2.1.5.2.1. se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune; 2.1.5.2.3. Concendentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

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

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

2.1.5.2.6. 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.

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

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

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

2.1.5.2.10. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

2.1.6. Răspunderea părților

2.1.6.1 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.

2.1.6.2. 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.

2.1.7. Dispoziții finale

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

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

Intocmit,
Stefan Daniela

Președinte de sedință
Sanzgeorzan Bogdan Costinel



Secretar General al comunei
Burlacu Lucica Lenuta

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 l
Registru
Comerțului nr _____ CNP _____, prin prezenta solicit înscrierea pentru
participarea la licitația publică organizată în data de _____
ora _____, pentru concesionarea bunului teren, situat în extravilanul comunei Fundeni,
identificat în cartea funciară nr.21657, având suprafața de 10000 mp.

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/subsemnatai 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 concesiunea bunului imobil-teren situat în extravilan comuna Fundeni, identificat în cartea funciară nr. 21657 având suprafața de 10000 mp.

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.

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)

În 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 concesiunea imobilului- teren situat în extravilanul comunei Fundeni, înscris în cf.nr. 21657, din data de....., ora....., organizată de Primăria comunei Fundeni

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 componentelor 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.

Înteleg 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)

În 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 a fost desemnat/ă câștigător/câștigătoare dar nu a încheiat contractul din culpă proprie

Subsemnatul (a) _____

(se înserează numele persoanei juridice și sediul), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru concesionarea imobilului— teren situat în extravilanul comunei Fundeni, înscris în CF 21657, organizată de Primăria comunei Fundeni, în data de....., ora. ,

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.

Înteleg 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 mediului**

Subsemnatul/a.....reprezentant/împutemicit 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 respecta legislația și
normele în vigoare privind protecția mediului, precum și planul prezentat 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/împutemicit 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, vă vom asigura pe toată perioada
concesiunii regularizarea și continuitatea activității în scopul căruia a fost concesiionat
bunul și 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 OFERTA

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completa)

Subsemnatul _____, reprezentant al ofertantului
_____, în conformitate cu prevederile și cerințele documentației de
atribuire a contractului de concesiune a bunului imobil-teren situat în extravilanul comunei
Fundeni, identificat în cartea funciară nr.21657, având suprafața de 10000 mp și categoria pentru
concesionarea bunului oferim suma de..... lei,

Înțelegem și acceptăm toate cerințele referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile și
condițiile de concesionare 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

1. Părțile contractante

Art. 1. Primăria Comunei Fundeni, cu sediul în strada Trandafirilor, nr.25, tel. 0242516306, fax. reprezentat legal prin domnul **Primar Cartusanu Gheorghita**, în calitate de concedent, pe de o parte, și

dl/dna cu domiciliul în orasul, strada
...nr.....persoană fizică/ persoana juridica, reprezentant legal al,cu sediul în
..... identificat prin C.I. seria.....nr....CNP.../ CUI..... 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 concesionării terenului amplasat în extravilan , în suprafață totală de 10000mp, aparținând domeniului privat al comunei Fundeni, judetul Calarasi

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 exploatareii de către concesionar a terenului în suprafață de 10000 mp, situat în tarla 1/2, extravilan , comuna Fundeni, judetul Calarasi.

(2) Din punct de vedere al amplasamentului, terenul concesionat , cu nr.cadastral 21657, se învecinează cu:

N-
E-
S-
V-

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

- bunurile de retur-care revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune, respectiv terenul în suprafață de 10000 mp;
- bunurile proprii- bunuri care au aparținut concesionarului și au fost concesionate de către acesta pe durata concesiunii;
- 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.

III. Termenul

Art. 3. (1) Durata concesiunii este de 25 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 25 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. deschis la Trezoreria Budesti, 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 și 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.

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 permanentă, 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 subconcediona, 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 protecția mediului.

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen 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 (dacă este cazul).

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, bară a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat să nu deterioreze sau distrugă construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionar

(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. In cazul în care interesul national sau local o impune, en plata unei despăgubiri juste și prealabile in sarcina concedentului, întocmindu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. In această situație nu se percepe daune;

3. Rezilierea contractului intervine :

a) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre 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) in cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri in sarcina concedentului;

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

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

e) nerespectarea termenului de cel mult un an de la data semnarii contractului de concesionare a terenului de a obtine autorizatia de construire si 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 an fost stabilite in caietul de sarcini, se vor întoarce in 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 in proprietatea și posesia concesionarului.

IX. Clauze contractuale referitoare la obligatiile de mediu între concedent si concesionar

Art. 11. Concesionarul trebuie să exploateze terenul in conformitate cu normele de mediu impuse de legislația in vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor in această materie .Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

X. Răspunderea contractuală

Art. 12. (1) Nerespectarea de catre părțile contractante a obligațiilor cuprinse in 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, in 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, in 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, in 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, bară plata vreunei despăgubiri, dar cu obligația de a se executa obligațiile contractuale până la aceea dată.

XII. Litigii

ArL 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

ArL 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.

Președinte de sedinta
Sanzgeorzan Bogdan Costinel



Secretar General al comunei
Burlacu Lucica Lenuta