

**HOTĂRÂREA Nr.26 /31.03.2021**

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului lot nr.1 în suprafața de 2.760 mp, aparținând domeniului privat al comunei Găgești, județul Vaslui

**Având în vedere :**

- referatul de aprobare al primarului comunei Găgești în calitate de initiator;
- raportul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei comunei Găgești;
- raportul de avizare al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Găgești ;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr.446PS/08.03.2021 potrivit căruia terenul în suprafață de 2.760 mp ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare ;

**În conformitate cu prevederile :**

- Hotărârea Consiliului Local nr. 90 din 27.11.2020 privind includerea terenului lot nr.1 în suprafață de 2.760 mp în inventarul domeniului privat al comunei ;
- art.108, art.362 alin.(1) și (3) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare;
- art. 302, art. 303, art. 305-331 ale OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările;
- în temeiul art. art.129 alin.(2) lit.,c”,alin.(6) lit.,b”, art.139 alin.(3)lit.,g” , art. 196 alin.(1) lit.,a” din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare

**Consiliul local al comunei Găgești, județul Vaslui, întrunit în ședința ordinară**

**HOTARASTE:**

**Art. 1.** –Se aproba concesiunea prin licitație publică a terenului lot nr.1 în suprafața de 2.760 mp, situat în extraterritoriul localității Giurcani, comuna Găgești, județul Vaslui, înscris în CF nr. 72443 Găgești, identificat cu nr. cadastral 72443, proprietate privată a comunei, conform Planului de amplasament și delimitarea a imobilului prevăzut în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art.2-**Se aprobă studiul de oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafața de 2.760 mp, prevăzut în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

**Art. 3.(1)** –Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune, incluzând Caietul de sarcini pentru concesiunea terenului în suprafața de de 2.760 mp, prevăzută în anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

(2) Concesionarului i se transmite dreptul și obligația de proiectare, execuție și exploatare a terenului cu scopul înființării unui depozit de lemne.

**Art.4-** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1380/2021, întocmit de expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR , ing. Butuc Lucian, pentru terenul în suprafața de 2.760 mp, care stabilește o valoarea de piață de 994 euro/an , respectiv echivalentul a 4.860lei /an, reprezentând prețul de pornire a licitației , ce se constituie în Anexa nr.4 la prezenta hotărâre.

**Art.5.** -Durata concesiunii este de 10 (zece) ani, începând de la data semnării contractului, cu posibilitate de prelungire prin simplul acord de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

**Art. 6-** Redevanta concesiunii, stabilita în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 – Codul administrativ, se va indexa anual în raport cu rata inflației, conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu și va constitui venit la bugetul local.

**Art. 7.-**Comisia de evaluare a ofertelor se va constitui prin dispoziția Primarului comunei Găgești, județul Vaslui.

**Art.8-** Se împuternicește Primarul comunei Găgești să semneze, în numele și pentru Comuna Găgești, contractul de concesiune cu castigatorul licitației, inclusiv actele adiționale ale acestuia în condițiile legale când se impune această situație în derularea contractului.

**Art. 9. -**Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

**Art.10** –Impotriva prezentei hotărâri persoanele interesate se pot adresa instanței de contencios administrativ în condițiile Legii nr.554/2004 .

**Art.11-** Anexele 1, 2, și 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.12-** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de primarul comunei Găgești prin aparatul de specialitate .

**Art.13** - Prezenta hotărâre se va comunica, în termen legal, prin grija secretarului general al comunei, Instituției Prefectului- jud. Vaslui, Primarului comunei Găgești, Compartimentului Impozite și taxe locale, Compartimentului Financiar -contabil și se aduce la cunoștința publică prin afișare la sediul primăriei și pe site-ul oficial al primăriei <http://www.primaria-gagesti-vaslui.ro>.

GĂGEȘTI, 31 martie 2021

Președinte de ședință,  
Consilier,  
Bogdan-Neculai Iacomi



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretarul general al comunei Găgești,  
Gabriela Tăbăcaru

Adoptată astăzi, 31.03.2021  
Cu un nr. 11 de voturi „pentru” din 11 consilieri în funcție





Anexa Nr. 2 la H.C.L.nr.26/31.03.2021 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică cu depunere de oferte în plic închis, a unui teren lot 1 aparținând domeniului privat al U.A.T. Găgești, județul Vaslui

## STUDIU DE OPORTUNITATE

### 1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus spre concesiune, prin licitație publică cu depunere de oferte în plic închis, este :

**Lotul nr. 1:** - terenul propus spre concesiune prin licitație publică, este în suprafața de 2.760 mp., având număr cadastral 72443, fiind situat pe teritoriul administrativ-teritorial al comunei Găgești, județul Vaslui cu apartenența la domeniul privat al Comunei Găgești, categoria de folosință "agricol".

Imobilul se află în proprietatea privată a comunei, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.

Prin concesiunea acestui teren se dorește dezvoltarea activităților economice neagricole și dezvoltarea societăților cu specific neagricol, prin înființarea de noi locuri de muncă pe raza comunei Găgești și satisfacerea necesităților de lemn de foc pentru comunitatea noastră .

#### 1.1 Descrierea și identificarea imobilului:

**Lot 1: suprafață: 2760 mp, categorie de folosință "arabil" situat în punctul "lot 1, NC 72443 intravilan sat Giurcani, județul Vaslui; acces la DJ 244B;**

Delimitare: la Nord: Pârâu Jigălia;  
la Sud: Teren Primărie;  
la Est DJ 244B;  
la Vest: Proprietăți particulare;

caracteristici teren:

- utilități: terenul nu beneficiază de utilități;
- categoria terenului: curți-construcții;

### 2. MOTIVAȚIA CONCESIUNII: motive legislative, economice, sociale, de mediu;

#### 2.1 Cadrul legislativ:

- Prevederile art. 284-364, Partea a V-a "Reguli privind aprobarea concesiunii, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 2760 mp., NC 72443, aparținând domeniului privat al Comunei Găgești, județul Vaslui, din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Prevederile art. 866, art. 871 - 873 din Legea Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare,
- Prevederile Legii Nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

## 2.2 Motivația economică:

Având în vedere că pe raza UAT Găgești nu sunt păduri mature care să permită aprovizionarea comunității noastre cu lemn de foc și în consecință, satisfacerea acestor nevoi se realizează cu dificultate, considerăm oportună înființarea în perimetrul comunei a unui depozit de lemne de foc cu vânzare, pe un teren aparținând UAT Găgești.

Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local și este stabilită având în vedere următoarele criterii:

- proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- corelarea redevenței cu durata concesiunii.
- raportul de evaluare a proprietății imobiliare, înregistrat cu Nr. 0482 din 17.03.2021, întocmit de către SC Village Med S.R.L., evaluator autorizat Butuc Lucian cu legitimația nr.18132.

Plata impozitului pe teren se constituie venit la bugetul local.

Concesionarea trece întruaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului.

Administrarea eficientă a patrimoniului comunei Găgești, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea unor locuri de munca administrare judicioasă a domeniului privat în scopul dezvoltării sociale și economice a comunei.

## 2.3 Motivația privind mediul:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației; gestionarea responsabilă și utilizarea durabilă a resurselor;

gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

## 3. DURATA CONCESIUNII:

Durata concesiunii este de 10 de ani începând de la data semnării contractului de concesiune.

Durata concesiunii poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, prin încheierea unui act adițional, însoțit de către ambele părți. Intenția de a prelungi contractul inițial prin cat adițional, trebuie notificată în scris de către concesionar, concedentului și însoțită de aceștia cu minim 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului de concesiune.

## 4. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire la licitații: redevența minimă pentru lotul 1 este de 4.860 lei /an, preț stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de către SC Village Med S.R.L., evaluator autorizat Butuc Lucian.

Contractul de concesiune va fi încheiat la valoarea adjudecată la licitație per/an.

Plata redevenței se face în numerar sau prin ordin de plată, în două transe, respectiv

pana pe data de 31 a lunii martie a fiecărui an, respectiv data de 30 a lunii septembrie a fiecărui an si se datoreaza din momentul incheierii contract de concesiune.

Pentru anii următorii, începând cu al doilea an plata redevenței se va indexa anual în raport cu rata inflației, conform hotărârilor consiliului local sau legislației în domeniu. Neplata redevenței în termenul prevăzut dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

Concesionarul este obligat să plătească redevența în cuantumul și la termenele stabilitie în contract.

Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația în vigoare.

Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

## 5. PROCEDURA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concedentul va atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea **procedurii licitației publice cu depunere de oferte in plic inchis**, organizată cu respectarea prevederilor legale.

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este: cel mai mare nivel al redevenței.

## 6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

După aprobarea de către concedent a **Studiului de Oportunitate**, se face anunțul publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, prin afișare la sediul Consiliului Local Găgești și pe site-ul instituției, cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

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

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Întocmit,  
Compartiment Achiziții Publice  
Consilier Cătălin Codiță





Anexa Nr. 3 la H.C.L. nr.26/31.03.2021 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică cu depunere de oferte în plic închis, a unui lot aparținând domeniului privat al U.A.T. Găgești, județul Vaslui.

## DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Concesionare prin licitație publică cu depunere de oferte în plic închis, a unui lot (lotul 1 – 2.760 mp.) aparținând domeniului privat al comunei Găgești, județul Vaslui.

**Art. 1) Informații generale privind concedentul:** Comuna Găgești

Organizatorul licitației: Comuna Găgești, cu sediul în sat Găgești, comuna Găgești, județul Vaslui, CUI 3552050;

Tel./fax.;0235.429788

e-mail: [primariagagesti@yahoo.com](mailto:primariagagesti@yahoo.com); web: [www.primaria-gagesti-vaslui.ro](http://www.primaria-gagesti-vaslui.ro)

**Art. 2) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune:  
PROCEDURA DE ACORDARE A CONCESIUNII:**

Concedentul va atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației publice cu depunere de oferte în plic închis, iar criteriul de atribuire a contractului este: **cel mai mare nivel al redevenței.**

**Condiții generale de participare:**

Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină, care îndeplinește condițiile legale de participare.

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

(a) Concedentul va exclude din procedura de atribuire orice ofertant despre care are cunoștință și/sau poate demonstra prin orice mijloace adecvate (cum ar fi certificat fiscal sau cazier fiscal sau alt document echivalent) că și-a încălcat obligațiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat.

b) Concedentul va exclude din procedura de atribuire a contractului de concesiune orice ofertant cu privire la care a stabilit, în urma analizei informațiilor și documentelor prezentate de acesta sau a luat la cunoștință, în orice alt mod, că împotriva acestuia a fost pronunțată o hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor ce-i reveneau dintr-un contract de concesiune, achiziție publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate/instituție publică și care a avut ca obiect darea în folosință și/sau exploatarea și/sau punerea în valoare în orice alt mod a bunurilor proprietate publică sau privată. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive de neîndeplinire culpabilă a obligațiilor.

**Taxe și garanții :** Toate persoanele care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de înscriere de 163 lei.

Taxa pentru achiziționarea caietului de sarcini este de 109 lei.

Garanția de participare la licitație este în procent de 10% din valoarea de pornire a licitației respectiv 486 lei.

Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată care înaintează o solicitare în acest sens, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

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

Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

### **Art. 3) Instrucțiuni privind conținutul documentelor:**

Licitatorul are obligația de a elabora documentația de înscriere în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Formularele se redactează în limba română.

Cererile de înscriere se depun la sediul concedentului, precizat în anunțul de licitație, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe cererea de înscriere se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă. Documentația de înscriere va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind licitatorul;
- b) o declarație de participare, semnată de licitator, completate fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile licitatorilor, conform solicitărilor concedentului;
- d) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

### **Art. 4) Modul și perioada de prezentare a documentației de înscriere**

4.1 Documentația de înscriere se va depune la sediul Primăriei comunei Găgești, județul Vaslui – Registratura, până la data și ora precizate în anunțul publicitar și va conține documentele de calificare (într-un exemplar) și formularul de înscriere (într-un exemplar).

4.2 Oferta va fi prezentată în două plicuri sigilate, plicul exterior va conține documentele de capacitate iar plicul interior va conține oferta financiară.

4.3 Fiecare ofertant va depune o singură ofertă.

4.4 Riscurile legate de transmiterea ofertei cad în sarcina ofertantului.

4.5 Ofertele depuse la altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea termenului limită de depunere a acestora vor fi returnate nedeschise.

Documentele ce urmează a fi depuse de către licitator la procedura de licitație publică privind concesionarea suprafețelor de teren, sunt:

- cerere de înscriere la procedura de licitație publică;
- dovada achitării caietului de sarcini





-dovada achitarii taxei de inscriere la licitație

**1.Documentele de capacitate (ce vor fi prezentate in plicul exterior):**

- a. Certificat constatator privind indeplinirea obligațiilor de plata a impozitelor si taxelor locale, alte venituri ale bugetului local - **original sau copie legalizata**;
- b. Certificat constatator privind indeplinirea obligațiilor de plata a impozitelor, taxelor si contribuțiilor de asigurări sociale la bugetul consolidat (Agenția Naționala de Administrare Fiscala - Direcția Generala a Finanțelor Publice) - original sau copie legalizata. Certificatele vor fi valabile la data înscrierii la procedura de licitație;
- c. Documente de identitate pentru persoane fizice - copie legalizată;
- d. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care sa rezulte ca persoana juridica este in funcțiune -original sau copie legalizata; (*pentru licitatori persoane juridice*);
- e. Cazier judiciar pentru administratorul societății - original sau copie legalizata; (*pentru licitatori persoane juridice*) / Cazier fiscal pentru licitatorul persoană fizică;
- f. Cazier fiscal al societății eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza careia isi are sediul licitatorul - original sau copie legalizata; (*pentru licitatori persoane juridice*);
- g. Împuternicire in original si copie după cartea de identitate a reprezentantului licitatorului (dacă este cazul);
- h. Certificatul de inregistrare a persoanei juridice participante emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie legalizata; (*pentru licitatori persoane juridice*);
- i. Fisa cu informații privind licitatorul (date de identificare, modul de organizare, capital (lei,mixt,valuta), activitatea licitatorului; fisa va fi semnata si stampilata de către licitator. (*pentru licitatori persoane juridice*).

Documentele vor fi valabile la data deschiderii ofertelor și trebuie să ateste faptul că domeniul de activitate al licitatorului corespunde obiectului pconcesiunii.

Neprezentarea acestui document conduce la excluderea din procedura de licitație!

- j. Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație, și dovada depunerii garanției de participare (copie xerox după chitanța sau OP).
- k. Declarația de acceptare a modelului contractului de concesiune.
- l. Declarație pe propria răspundere privind respectarea prevederilor de protecție a mediului;
- m. Fișa de „Informații generale”.

**2. Oferta Financiara** ( ca fi prezentată in plicul interior) va conține valoarea ofertată a redevenței, modalitatea de plată și durata ofertată pentru concesiune.

Documentele ofertei trebuie sa fie obligatoriu numerotate, semnate si stampilate.

Nu se accepta completarea documentației de înscriere după data limită stabilită în anunțul de licitație.

In situația in care se constata lipsa vreunui document, cererea de înscriere la procedura de licitație va fi respinsa.

Orice licitator, care depune o oferta la procedura de licitație publica pentru concesiunea suprafețelor de teren mai sus menționate , va fi obligat sa faca dovada ca a achitat: **Taxa de participare și Garanția de participare la licitație**

**Art. 5) Nu vor fi admiși la procedura de licitație participanți care:**

- sc află în procedura reorganizării judiciare, insolvență sau a falimentului;
- dosarul de participare la închiriere este incomplet;



- prezintă unul din certificatele solicitate în afara termenului de valabilitate;
- au datorii față de bugetul local sau față de bugetul de stat, înscrise în certificatul fiscal;

#### **Art. 6) Modul de obținere a documentației de atribuire**

Documentația de atribuire se obține de la sediul Primăriei comunei Găgești, județul Vaslui, după depunerea unei solicitări în scris din partea persoanei interesate, în vederea obținerii documentației de atribuire .

Solicitarea se va înregistra la registratura instituției .

#### **Art. 7) Posibilitatea retragerii înscrierii la procedura de licitație publică cu depunere ofertă în plic închis**

Orice licitator are dreptul de a-si retrage cererea de înscriere numai până la data limita stabilită pentru depunerea cererilor de înscriere la procedura de licitație și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

Licitatorul nu are dreptul de a-si retrage oferta după expirarea datei limita stabilite pentru depunerea ofertelor sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație.

#### **Art. 8) Precizări privind formele de comunicare și limba folosită în corespondență și relațiile dintre părți**

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care concedentul și concesionarul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

#### **Art. 9) Precizări privind semnăturile și parafele necesare pentru documentele ofertelor**

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

#### **Art. 10) Soluționarea litigiilor**

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației și de soluționarea contestațiilor, pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, la Tribunalul Vaslui, în termen legal.

**Prevederile prezentei documentații se completează cu prevederile O.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și ale Legii Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

Intocmit  
Consilier Achizitii Publice  
Codita Catalin





## CAIET DE SARCINI

**Autoritatea contractantă COMUNA GAGEȘTI, JUD. VASLUI**

**OBIECTIV** Concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Găgești, situat în extravilanul comunei având numărul cadastral 72443

**Procedura:** Licitație Publică cu oferta financiară depusă în plic închis

### SECȚIUNEA I - INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

#### I.1 ORGANIZATORUL LICITAȚIEI PUBLICE CU STRIGARE

Unitatea Administrativ Teritorială Găgești - Organizatorul licitației:

*U.A. T. Găgești, cu sediul în sat Găgești, comuna Găgești, județul Vaslui, CUI 3552050*

- Tel/fax.: 0235/429788 e-mail: [primarlagagesti@yahoo.com](mailto:primarlagagesti@yahoo.com)

#### I.2 OBIECTU CONCESIUNII

**Art. 1) Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate:**

1.) **Lotul nr. 1:** - terenul propus spre concesionare prin licitație publică, este în suprafața de 2760 mp., având număr cadastral 72443, fiind situat pe teritoriul administrativ-teritorial al comunei Găgești, județul Vaslui cu apartenența la domeniul privat al Comunei Găgești, categoria de folosință "arabil".

Suprafața de 2760 mp. teren - arabil - este localizată în extravilanul comunei Găgești, județul Vaslui, (Lot 1) conform planului de amplasament și H.C.L. Nr. 90/27.11.2020 privind modificarea și completarea inventarului terenurilor proprietate privată a comunei Găgești, județul Vaslui, situate în extravilanul comunei; Lotul 1 se află în proprietatea privată a comunei, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.

**Descrierea și identificarea imobilului teren Lot 1, NC 72443:**

-suprafață: 2760 mp, categorie de folosință "arabil"

-situat în extravilan sat Giurcani, județul Vaslui;

-acces la DJ 244B;

-Delimitare:

la Nord: Pârâu Jigălia;

la Sud: Teren Primărie;

la Est: DJ 244B;

la Vest: Proprietăți particulare;

- utilități: terenul nu beneficiază de utilități;

- drum acces secundar de pământ,

- caracteristici teren: categoria terenului: agricol;

#### I.3 SCOPUL SI CONDITIILE DE EXPLOATARE CONCESIUNII

**Art. 2) Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii (scopul concesiunii):**

Prin concesionarea acestor suprafețe de teren se dorește dezvoltarea activităților- economice neagricole pe raza comunei Găgești..

Concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Găgești, situat în extravilanul comunei având numărul cadastral 72443, se face în scopul desfășurării de activități cu specific economice cu caracter neagricol, cu respectarea categoriei de folosință a acestuia: "agricol".

**Art. 3) Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii:**

Suprafața mai sus menționată se concesionează în vederea realizării de activități cu specific economic neagricol, respectiv depozit de lemne de foc pentru comercializare,

clauză exclusivă ce se va negocia în momentul semnării contractului.

Concesionarul nu are dreptul să realizeze și să instaleze pe terenul concesionat clădiri instalatii și utilaje cu caracter permanent.

Prin aceasta concesionare se vor atrage la bugetul local al Comunei Găgești fonduri suplimentare rezultate în urma unei administrări optime și rationale, conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune a terenului proprietate privată, prin: exploatarea corespunzătoare a imobilelor, crearea de noi locuri de muncă, atragerea capitalului privat și alte acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea nivelului de trai al acesteia.

Motive care justifică inițierea concesiunii: atragerea la bugetul Comunei Găgești de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;

- plata redevenței pe teren se constituie venit la bugetul local;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului;
- realizarea unor proiecte de investiții cu caracter local;
- crearea unor locuri noi de munca;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora;
- dezvoltarea potențialului economic în ansamblu al zonei având în vedere realizarea investițiilor în agricultură;
- exploatarea corespunzătoare a terenurilor nu generează nici un impact negativ asupra mediului înconjurător și a celorlalte activități cotidiene;

## SECȚIUNEA a II-a - CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

**Art. 4) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:**

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

- *bunuri de retur*—bunurile care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur: bunurile care au făcut obiectul concesiunii, respectiv suprafețele de teren ce reprezintă obiectul contractului de concesiune, cu categoria de folosință "curți-construcții".

- *bunuri proprii*—bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii: - bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

- *bunurile de preluare*- bunurile utilizate de către concesionar pe perioada concesiunii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii, dacă este cazul și 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. În contractul de concesiune se va menționa repartiția acestor bunuri la încetarea, din orice cauză, a concesiunii.

Concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces - verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, la încetarea contractului de concesiune.

**Art. 5) Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:**

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, și respectiv până la refacerea cadrului natural,



după execuția lucrărilor (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate.

În cursul lucrărilor efectuate, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului, dacă sunt necesare în desfășurarea activității.

Concesionarul răspunde în întregime pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

**Art. 6) Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:**

Concesionarul are obligatorietatea de a asigura exploatarea rațională a terenului, conform categoriei de folosință, în regim de continuitate și permanență.

**Art. 7) Interdicția subconcesionării bunului concesionat:**

Concesionarul nu are dreptul de a subconcesiona sau închiria suprafețele de teren, care constituie obiectul concesiunii.

**Art. 8) Durata concesiunii:**

Durata concesiunii este de 10 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune. Durata concesiunii poate fi prelungită, de comun acord, pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, prin încheierea unui act adițional, însoțit de către ambele părți. Intenția de a încheia act adițional pentru prelungirea contractului inițial se va înregistra la Primăria comunei Găgești, cu minim 30 de zile înainte de încetarea contractului și va fi supusă analizei și aprobării Consiliului Local al comunei Găgești.

**Art. 9) Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:**

Prețul de pornire la licitație redevența minimă la licitație redevența minimă pentru lotul 1 este de 4.860 lei/an preț stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de către SC Village Med S.R.L., evaluator autorizat Butuc Lucian.

Contractul de concesiune va fi încheiat la valoarea adjudecată la licitație per /an.

Plata redevenței se face în numerar sau prin ordin de plată, în doua tranșe, respectiv până pe data de 31 a lunii martie a fiecărui an, respectiv data de 30 a lunii septembrie a fiecărui an și se datorează din momentul încheierii contract de concesiune.

Pentru anii următori, începând cu al doilea an plata redevenței se va face la cursul de referință al euro stabilit de către BNR la data de 01 ianuarie a fiecărui an.

Neplata redevenței în termenul prevăzut da dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere. Neplata redevenței pentru 2 (doua) tranșe consecutive duc la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres), cât și la revenirea terenului la dispoziția concedentului fără nici o obligație a acestuia față de concesionar.

Concesionarul este obligat să plătească redevența în cuantum și la termenele stabilite prin H.C.L. și contract.

Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația în vigoare.

Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

Redevența obținută prin concesionarea terenului se face venit la bugetul local al Comunei Găgești, Județul Vaslui.

Dacă pe parcursul derulării contractului de concesiune România va trece de la moneda de schimb, valoarea redevenței rambursată de plată se va calcula prin conversie.

**Art. 10) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent:**

Licitație concesionare teren NC 72443

Pagină 3 din 30



Concesionarul are obligația, ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție reprezentând o cotă procentuală de 10% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de concesiune, pentru prelevarea majorărilor de întârziere și sumelor datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Garanția se va restitui în termen de 5 zile de la încetarea concesiunii, în cazul neutilizării.

În plus, ofertanții sunt obligați să constituie garanția de participare la licitație. Garanția de participare, se constituie în următoarea formă:

- în lei prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Găgești deschis la Trezoreria Municipiului Bârlad, în cont **RO94TREZ65721360250XXXX** cu specificația la obiectul plății- garanție de participare la licitația pentru concesiunea suprafețelor de 2.760 mp , teren situat în extravilanul comunei Găgești.
- prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 90 de zile, în numerar, la casieria Primăriei Comunei Găgești;

În vederea participării la procedura de licitație, se va constitui o garanție de participare în procent de 10% din valoarea de pornire a licitației

Garanția de participare se returnează ofertanților ne câștigători, în termen de 3 zile lucrătoare de la semnarea contractului de concesiune.

Garanția de participare se pierde în următoarele situații:

1. dacă pe timpul desfășurării licitației, licitatorul nu oferă cel puțin prețul de pornire;
2. în cazul licitatorului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concedentul l-a informat despre câștigarea licitației, pentru semnarea contractului de concesiune.
3. în cazul retragerii cererii de înscriere la procedura de licitație publică, peste termenul limită de depunere a cererilor de înscriere, sau în caz de neprezentare la procedură de licitație publică.

#### SECȚIUNEA a III-a - LEGISLATIA APLICABILĂ

- Prevederile art. 297-362-364, Partea a V-a "Reguli privind aprobarea concesiunii, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 2760 mp, NC 2443, aparținând domeniului privat al Comunei Găgești, județul Vaslui, din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

- Prevederile art. 866, art. 871 - 873 din Legea Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare,

Prevederile Legii Nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

- Prevederile Legii nr. 554/2004.

#### SECȚIUNEA a IV-a - CONDITIILE DE ADMITERE LA LICITATIE

##### IV.1 SITUAȚIA PERSONALĂ A OFERTANTULUI

În vederea participării la licitația publică privind concesiunea suprafețelor ce fac obiectul concesiunii, licitatorii trebuie să prezinte, în mod obligatoriu, următoarele documente:

- a. Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, alte venituri ale bugetului local - **original sau copie legalizată**.
- b. Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale la bugetul consolidat (Agenția Națională de Administrare Fiscală - Direcția Generală a Finanțelor Publice) - **original sau copie legalizată**. Certificatele vor fi valabile la data înscrierii la procedura de licitație.
- c. Documente de identitate pentru persoane fizice - **copie legalizată**.
- d. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că persoana



- juridica este in funcțiune -original sau copie legalizata; *(pentru licitatori persoane juridice)*
- e. Cazier judiciar pentru administratorul societății - original sau copie legalizata; *(pentru licitatori persoane juridice)* / Cazier fiscal pentru licitatorul persoană fizică;
  - f. Cazier fiscal al societății eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza careia isi are sediul licitatorul - original sau copie legalizata; *(pentru licitatori persoane juridice)*
  - g. împuternicire in original si copie după cartea de identitate a reprezentantului licitatorului (dacă este cazul).

#### **IV.2 CAPACITATEA DE EXERCITARE A PROFESIEI SI CAPACITATEA ECONOMICO FINANCIARĂ**

- h. Certificatul de inregistrare a persoanei juridice participante emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie legalizata, *(pentru licitatori persoane juridice)*.
- i. Fisa cu informații privind licitatorul (date de identificare, modul de organizare, capital (lei,mixt,valuta), activitatea licitatorului; fisa va fi semnata si stampilata de către licitator. *(pentru licitatori persoane juridice)*.
- j. Documentele vor fi valabile la data deschiderii ofertelor și trebuie să ateste faptul că: domeniul de activitate al licitatorului corespunde obiectului procedurii, *(pentru licitatori persoane juridice - societăți comerciale care desfășoară activități neagricole)*  
Neprezentarea acestui document conduce la excluderea din procedura de licitație!
- k. Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație, și dovada depunerii garanției de participare (copie xerox după chitanța sau OP).
- l. Declarația de acceptare a modelului contractului de concesiune.
- m. Declarație pe propria răspundere privind respectarea prevederilor de protecție a mediului;
- n. Fișa de „Informații generale”.

#### **SECȚIUNEA a V-a - FORMULARE**

- 1 Scrisoare de inaintare;
- 2 Imputernicire;
- 3 Informatii generale
- 4 Declarație eligibilitate
- 5 Declarație neincadrare in art 181
- 5 Declarații conditii de mediu
- 6 Formular oferta financiara
- 7 Formular contestatie
- 8 Formular de contract



F1  
OPERATOR ECONOMIC

Inregistrat la sediul autoritatii contractante

.....  
(denumirea/numele)

nr. .... / ....., ora .....

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre **COMUNA GAGESTI JUD VASLUI**  
(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)



Ca urmare a anuntului publicat in , privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului **Concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Gagesti, situat în extravilanul comunei având numărul cadastral 72443** (denumirea contractului de achizitie publica),

noi .....  
(denumirea/numele ofertantului) va transmitem alaturat urmatoarele:

1. Documentul ...../(tipul, seria/numarul, emitentul) privind **garantia pentru participare**, in cuantumul si in forma stabilite de dumneavoastra prin documentatia pentru elaborarea si **prezentarea ofertei**;
2. **Imputernicire** pentru persoana desemnata să participe la deschiderea ofertelor;
3. Coletul sigilat si marcat in mod vizibil, continand, in original si intr-un numar de 2 copii:
  - a) oferta;
  - b) documentele care insotesc oferta.
4. Informatii in legatura cu procedura:
  - adresa completa pentru corespondenta, valabila pentru comunicari la prezenta procedura:..... (denumire ofertant, localitate, strada, numar, cod postal etc.)
  - numar telefon .....
  - numar fax valabil pentru comunicari la prezenta procedura.....
  - adresa e-mail valabila pentru comunicari la prezenta procedura .....

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Data completarii .....

Numele si prenumele: [.....]  
Functia: [.....]  
Autorizat sa semneze aceasta oferta in numele:  
[.....]  
Semnatura .....  
Stampila



F2  
Operator economic

.....  
(denumirea/numele)



## ÎMPUTERNICIRE

Subsemnatul (*numele complet al reprezentantului legal al ofertantului*), în calitate de reprezentant legal al (*denumirea / numele ofertantului*), împuternicesc prin prezenta pe dl/d-na (*numele complet al persoanei desemnate, astfel cum apare în documentul de identitate*), posesor/posesoare al/a cărții/buletinului de identitate / pașaportului nr. \_\_\_\_\_, seria \_\_\_\_\_, emis la data de \_\_\_\_\_ de către \_\_\_\_\_, să participe din partea.....  
(*denumirea / numele ofertantului*) la ședința de deschidere a ofertelor pentru procedura de atribuire aferentă contractului **Concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Găgești, situat în extravilanul comunei având numărul cadastral 72443**

\_\_\_\_\_  
(*numele reprezentantului legal, în clar*)

\_\_\_\_\_  
(*semnătura*)  
(*stampila*)

F3

Operator economic

(denumirea/numele)



### INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele:.....
2. Codul fiscal:.....
3. Cont Trezorerie.....
4. Adresa sediului central:.....  
Codul postal .....
- Adresa pentru corespondenta .....
- Codul postal .....
5. Telefon:.....  
Fax:.....  
Telex:.....  
E-mail:.....
6. Certificatul de inmatriculare/inregistrare .....

(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)

7. Obiectul de activitate, pe domenii: .....

(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)

8. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: .....

(adrese complete, telefon/telex/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)

9. Principala piata a afacerilor:.....

10. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (lei)	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (echivalent euro)
1.		
2.		
3.		
Media anuala:		

Data completarii .....

Numele si prenumele: [.....]

Functia: [.....]

Autorizat sa semneze aceasta oferta in numele:

[.....]

Semnatura .....

Stampila

Operator economic

.....  
(denumirea/numele)

## DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al .....,  
(denumirea/numele și sediul/adresa operatorului economic), declar pe propria răspundere, sub  
sanctiunea excluderii din procedura și sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, ca nu ma  
aflu în situațiile prevăzute la art. 180 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind  
atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a  
contractelor de concesiune de servicii, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 337/2006,  
cu modificările și completările ulterioare, respectiv în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin  
hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații  
criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani.

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, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind  
eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane  
juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante **Comuna  
Găgești, județul Vaslui** cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completării .....

Numele și prenumele: [.....]

Funcția: [.....]

Autorizat să semneze această ofertă în numele:

[.....]

Semnatura .....

Stampila

F5

Operator economic

.....  
(denumirea/numele)



**DECLARAȚIE**  
**privind neincadrarea în situațiile prevăzute la art. 181 din**  
**Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006**

Subsemnatul(a), reprezentant împuternicit al .....  
(denumirea/numele și sediul/adresa operatorului economic), în calitate de  
oferțant/candidat/concurent la procedura de **Licitatie cu oferta financiara depusa in plic inchis** (se  
menționează procedura) pentru atribuirea contractului de achiziție publică având ca obiect  
**Concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Gagesti, situat în extravilanul  
comunei având numărul cadastral 72443** (denumirea produsului, serviciului sau lucrării și codul  
CPV), la data de ..... (zi/luna/an), organizată de **Comuna Gagesti, jud Vaslui**  
(denumirea autorității contractante), declar pe propria răspundere ca:

a) nu suntem în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt conduse de un administrator  
judiciar sau activitățile comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii.  
De asemenea, nu suntem într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu facem obiectul unei proceduri legale pentru declararea în una dintre situațiile prevăzute la lit.  
a);

c) ne-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale  
catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în  
vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit;

^1) în ultimii 2 ani ne-am îndeplinit în mod corespunzător toate obligațiile contractuale. Nu există  
situații în care ne-am îndeplinit în mod defectuos obligațiile contractuale, din motive imputabile  
noua, care au produs sau sunt de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor acestora;

d) nu am fost condamnați, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești,  
pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie  
profesională.

e) nu prezentăm informații false în legătură cu situația proprie aferentă cazurilor prevăzute la lit. a)  
- d).

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, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind  
eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane  
juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante **Comuna Gagesti,  
jud. Vaslui** cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

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

Numele și prenumele: [.....]

Functia: [.....]

Autorizat să semneze această ofertă în numele:

[.....]

Semnatura .....

Stampila

.....  
(denumirea/numele)



DECLARAȚIE  
referitoare la respectarea măsurilor de protecția mediului

1. Subsemnatul, reprezentant imputernicit al ...../(denumirea /numele și sediul/adresa candidatului/ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile privind respectarea măsurilor de protecția mediului.
2. Subsemnatul declar că metodele de prestare/execuție includ și asigură respectarea măsurilor de protecția mediului, prevăzute de legislația în vigoare.
3. 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, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice documente și informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.
4. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante **Comuna Găgești, jud. Vaslui** cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.
5. Prezenta declarație este valabilă până la data de ...../(se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei).

Data completării .....

Numele și prenumele: [.....]  
Funcția: [.....]  
Autorizat să semneze această ofertă în numele:  
[.....]  
Semnatura .....  
Stampila

F7

Operator economic

.....  
(denumirea/numele)



## FORMULAR DE OFERTA

Catre,

**Comuna Gagesti str. Principala nr 52 localitatea Gagesti, jud. Vaslui**  
(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Domnilor,

1. Examinînd documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului ..... (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse în documentatia mai sus mentionata, sa **Concesionam terenului aparținînd domeniului privat al comunei Gagesti, situat în extravilanul comunei avînd numărul cadastral 72443**, pentru suma de ..... (suma în litere si în cifre, precum si moneda ofertei), platibila conform clauzelor contractuale.

2. Ne angajam ca, în cazul în care oferta noastra este stabilita cistigatoare, sa începem amenajarea terenului în scopul pentru care a fost concesionat terenul în termen de 60 de zile de la semnarea contractului de concesiune..

3. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de 30 treizeci. zile (durata în litere si cifre), începand cu data limita stabilita pentru depunerea ofertelor, si ea va ramîne obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricînd înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Pana la încheierea si semnarea contractului de concesionare aceasta oferta, împreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita cistigatoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Precizam ca:

depunem oferta alternativa, ale carei detalii sunt prezentate într-un formular de oferta separat, marcat în mod clar "alternativa";

nu depunem oferta alternativa.  
(Se bifeaza optiunea corespunzatoare.)

6. Intelegem ca nu suntem obligati sa acceptati oferta cu cel mai scazut pret sau orice alta oferta pe care o puteti primi.

Data ...../...../.....

....., (numele si prenumele), în calitate de .....  
legal autorizat sa semnez oferta pentru si în numele ..... (denumirea/numele  
operatorului economic)

(semnatura)

LS

F8

Antet/contestator

.....



## CONTESTAȚIE

Subscrisa.....cu sediul în ..... cod  
unic de înregistrare.....reprezentată legal prin..... în  
calitate de ofertant/candidat la procedura de atribuire a contractului de **Concesionarea terenului  
aparținând domeniului privat al comunei Gagesti, situat în extravilanul comunei având  
numărul cadastral 72443** organizată de autoritatea contractantă **Comuna Gagesti** având sediul în  
**Sat Gagesti Str Principala nr .52, județul Vaslui.**

Contest decizia autorității contractante **Comuna Gagesti**, pe care o consider nelegală.

Motivete care stau la baza contestației sunt :

- în fapt.....
- în drept :.....

În sprijinul contestației depun următoarele mijloace de probă ;

.....  
.....

Semnătura/ștampila  
reprezentat legal  
(nume/prenume în clar)

## Contract de concesiune



Prezentul Contract de concesiune ("Contractul") a fost încheiat în data de \_\_\_\_\_ între:

**UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ COMUNA GĂGEȘTI**, cu sediul în sat Găgești, comuna Găgești, județul Vaslui, reprezentată de Neculai MORARU, având funcția de primar, cod fiscal 3552050, tel./fax 0235 429788, în calitate de concedent, denumit în cele ce urmează "Comuna Găgești", și  
ca și concesionar, denumite în mod colectiv "Părțile" și în mod individual "Partea".

Părțile au convenit încheierea prezentului Contract de Concesiune conform prevederilor de mai jos.

### Definiții

În contextul prezentului Contract de Concesiune termenii de mai jos vor avea următoarele semnificații:

- Caiet de sarcini** – reprezintă documentul descriptiv întocmit de compartimentul de achiziții publice care prezintă informații generale referitoare la obiectul concesiunii, condiții generale ale concesiunii, condiții de valabilitate pe care trebuie să le întrunească ofertele de concesiune, precum și clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune.
- Oferta** – semnifică documentația depusă de Concesionar ca urmare a publicării de către Consiliul Local a anunțului de licitație și a documentației de atribuire, cuprinzând Caietul de sarcini.
- Bunuri de retur** - Bunuri de retur sunt bunurile care fac obiectul concesiunii precum și cele care rezultă în urma investițiilor propuse și oferite de concesionar și acceptate de către concedent precum și cele impuse prin caietul de sarcini
- Bunuri proprii** - Bunurile 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 durata concesiunii.
- Zile** - desemnează, dacă nu se prevede altfel, zile calendaristice, iar orice termen convenit pe zile se calculează „zi cu zi” fără întrerupere, după sistemul inclusiv, cu includerea zilei de început și a celei în care se împlinește termenul, indiferent dacă este sau nu este o zi lucrătoare ori dacă băncile sunt ori nu sunt active și indiferent de orice sărbătoare legală sau religioasă;
- Forța majoră** - desemnează acel eveniment imprevizibil, insurmontabil și exterior activității Părților, intervenit pe parcursul executării contractului, care împiedică singur (fără concursul unor alți factori), partea sau părțile să-și îndeplinească parțial sau total obligațiile asumate prin contract și neexigibile la data ivirii evenimentului. Sunt considerate a fi cazuri de forță majoră (fără limitare la exemplele descrise): catastrofe naturale sau alte evenimente (cutremur, inundații, furtuni, trăsnete, incendii, explozii), evenimente sociale (război, revolte, greve ilegale, acte de sabotaj). Nu sunt considerate cazuri de forță majoră: actul sau refuzul de a emite un act al unei autorități publice, indiferent de motiv chiar și în situația unui abuz, blocajul financiar.
- Cazul fortuit** - desemnează acea împrejurare internă, previzibilă în mod obiectiv, care își are cauza în câmpul de activitate a celui chemat să răspundă, fiind intrinsecă lucrurilor acestuia, împrejurare care nu este imputabilă părții.
- Încălcarea Contractului** - desemnează oricare din actele sau faptele (comisiunea sau omisiunea) prin care una din Părțile Contractului sau persoanele pentru care una din Părți este ținută să răspundă, nu execută sau execută necorespunzător sau întârzie executarea oricărei obligații contractuale proprii sau împiedică executarea obligației celeilalte Părți, cu excepția situațiilor în care își exercită cu bună credință un drept contractual sau este prezentă o cauză de exonerare reglementată în acest Contract.

### ARTICOLUL I

#### Obiectul contractului de concesiune

Licitație concesiune teren NC 72443

Pagină 14 din 30



(1) Obiectul contractului de concesiune îl constituie folosința terenului ce aparține domeniului privat al Comunei Găgești, în suprafață de 2.760 mp., având număr cadastral 72443 situat în extravilanul comunei Găgești, identificat conform anexei nr.2 la hotărâre, în schimbul unei redevențe, astfel cum este prevăzut la articolul III de mai jos.

(2) Terenul ce face obiectul concesiunii are destinația de:

- Teren arabil;

(3) Toate activitățile desfășurate pe terenul concesionat vor avea ca scop dezvoltarea agriculturii și realizarea de produse finite.

1.1 Predarea-primirea obiectului Concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal, care va constitui anexă la prezentul Contract, devenind parte integrantă din acesta.

1.2 Descrierea obiectului contractului, a condițiilor și obiectivelor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexat prezentului contract ca anexa nr.1

Caietul de sarcini/documentația de atribuire reprezintă parte integrantă a contractului, condițiile sale fiind acceptate integral de către concesionar. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți în prezentul contract.

1.3 Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt următoarele:

- Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune;
- Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

## ARTICOLUL II

### Termenul contractului de concesiune

2.1 Durata concesiunii este de 10 ani, începând de la data semnării prezentului contract

2.2 Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată, să nu depășească 49 de ani.

2.3 Concesionarul își va exprima intenția de a prelungi durata Concesiunii, conform legii, cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea duratei inițiale. În cazul în care Concedentul acceptă prelungirea Concesiunii, Părțile vor încheia un act adițional cu cel puțin 30 de zile înainte de încetarea Contractului.

## ARTICOLUL III

### Redevența

3.1 Redevența este în cuantum de lei, și va fi plătită integral până pe data de 30 septembrie a anului în curs.

3.2 Plata redevenței se va efectua prin următoarele conturi bancare:-

- contul Concedentului nr. \_\_\_\_\_, deschis la Banca \_\_\_\_\_;

- contul Concesionarului nr. \_\_\_\_\_, deschis la Banca \_\_\_\_\_.

Plata redevenței se poate face și direct la casieria Primăriei comunei Găgești.

3.3 Concedentul va fi îndreptățit să perceapă penalități de întârziere pentru neachitarea la termenul de scadență a plății redevenței față de momentul exigibilității plății, conform punctului 3.1.

3.4 Neplata redevenței de către Concesionar în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 3.1 conferă Concedentului dreptul de a considera Contractul reziliat de plin drept fără a fi nevoie de nici o altă formalitate sau de intervenția unei instanțe judecătorești. Concesionarul va rămâne obligat și după rezilierea Contractului la plata redevenței datorate până la momentul retragerii concesiunii, precum și la plata de penalități de întârziere calculate potrivit art. 3.3.

3.5 Momentul efectuării plății se consideră a fi ziua în care contul Concedentului este creditat cu suma reprezentând cuantumul redevenței.



- 3.6 Cuantumul redevenței se va actualiza anual cu indicele inflației comunicat de Institutul Național de Statistică.
- 3.7 Nu se admite achitarea redevenței de terțe persoane fizice sau juridice, în numele concesionarului.

#### ARTICOLUL IV Drepturile părților



##### Drepturile Concesionarului

- 4.1 Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- 4.2 Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul Contract.

##### Drepturile Concedentului

- 4.3 Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de Concesionar prin prezentul contract și conform ofertei depuse de acesta, precum și modul în care este satisfăcut interesul public.
- Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.
- 4.4 Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
- 4.5 Concedentul are toate drepturile corelative obligațiilor asumate expres de către Concesionar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziții legale în vigoare la data intrării în vigoare sau executării prezentului Contract.
- 4.6 La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, Concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi unele bunuri ale Concesionarului și de a solicita acestuia încheierea unui/unor contracte de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri.
- 4.7 Concedentul are dreptul de a coordona/supraveghea proiectarea și execuția lucrărilor de investiții în scopul realizării acestora într-o concepție unitară, corelată cu programele de dezvoltare economico-social și de amenajare a teritoriului.

#### ARTICOLUL V Obligațiile părților

##### Obligațiile Concesionarului

- 5.1 Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul Concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către Concedent.
- 5.2 Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.
- 5.3 Concesionarul are obligația ca activitățile desfășurate pe terenul concesionat să aibă ca scop realizarea de activități neagricole respectiv comercializare lemn de foc.
- 5.4 Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- 5.5 Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul Concesiunii.
- 5.6 Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în prezentul Contract.

- 5.7 Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudența și diligența unui bun proprietar, conform obiectivelor Concedentului, fără a diminua în orice mod potențialul și valoarea socio-economică a bunului oferit în Concesiune.
- 5.8 La încetarea Contractului prin atingere la termen, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.
- 5.9 În termen de cel mult 45 zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să constituie o garanție în condițiile prevăzute la art.VII.
- 5.10 Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de Concedent, în mod unilateral, potrivit art. 4.4 de mai sus, fără a putea solicita încetarea Contractului.
- 5.11 În cazul încheierii unui contract de asigurare având ca obiect bunul concesionat Concesionarul se obligă să plătească integral prima de asigurare.
- 5.12 Concesionarul se obligă să obțină toate avizele și autorizațiile necesare realizării investițiilor și desfășurării activităților.
- 5.13 În cazul în care Concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarea bunului concesionat, va notifica de îndată acest fapt Concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarea bunului.
- 5.14 Concesionarul va plăti toate taxele, spezele și alte comisioane aferente Concesiunii pe întreaga durată a prezentului Contract.
- 5.15 Concesionarul nu va întreprinde nici un alt fel de activitate în legătură cu bunul concesionat, decât cu aprobarea prealabilă a Concedentului și doar dacă activitatea în cauză nu contravine obiectului concesiunii.
- 5.16 Obligațiile asumate prin prezentul Contract se completează cu obligațiile asumate de către Concesionar prin Oferta care este parte integrantă a Contractului.
- 5.17 Concesionarul va plăti impozitul pe terenul ce formează obiectul prezentului contract.

#### Obligațiile Concedentului

- 5.18 Concedentul se obligă să pună la dispoziția Concesionarului, la data începerii Concesiunii, terenul liber de orice sarcini, așa cum se prevede în Caietul de sarcini.
- 5.19 Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe Concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract.
- 5.20 Concedentul este obligat să notifice Concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor Concesionarului.

#### ARTICOLUL VI

##### Încetarea contractului de concesiune

- 6.1 (1) Prezentul Contract încetează în următoarele situații:
- în cazul nerealizării obiectului concesiunii.
  - la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii.
  - în cazul în care interesul național sau local o impune prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prelabile în sarcina acestuia, constând în contravaloarea investițiilor realizate de concesionar conform contractului și neamortizate.
  - în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent și cu plata unor despăgubiri în sarcina concesionarului.

\* Clauză expresă negociată și acceptată în momentul semnării contractului

- la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunurilor concesionate sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, cu prelabila anunțare a concedentului cu cel puțin trei luni înainte, fără plata unei despăgubiri.
- la declararea în faliment a concesionarului persoană juridică.
- contractul încetează de drept, fără a fi necesară îndeplinirea procedurii privitoare la notificare și chemare



în judecată, în cazul în care părțile nu își îndeplinesc obligațiile contractuale, fiind suficientă o adresă scrisă prin care se aduc la cunoștință motivele care au dus la încetarea contractului.

Imposibilitatea invocată de Concesionar va trebui dovedită și acceptată de Concedent; în acest caz Concesionarul va notifica Concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată, în cazul când Concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării Concesionarului.

(2) La încetarea contractului de concesiune, bunul care a făcut obiectul concesiunii revine de drept în posesia concedentului, fără nici o altă formalitate prealabilă. Concedentul, prin reprezentanții săi, va întocmi un proces-verbal prin care se va constata situația imobilului concesionat la data încetării concesiunii.

6.2 Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile referitoare la încetarea Contractului de concesiune din Caietul de sarcini.

## ARTICOLUL VIII Responsabilități de mediu



8.1 Responsabilitățile de mediu revin Concesionarului.

8.2 Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a prezentului Contract și pentru a obține toate aprobările și avizele necesare cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.

## ARTICOLUL IX Declarații și garanții

9.1 Concesionarul declară și garantează Concedentului următoarele:

- a) Concesionarul este o societate comercială legal constituită, conform legilor române;
- b) Concesionarul are puteri depline și autoritatea să semneze prezentul Contract, precum și să își asume și să respecte obligațiile prevăzute în Contract;
- c) Concesionarul a întreprins toate diligentele și acțiunile necesare conform legilor în vigoare și documentelor sale statutare pentru a obține autorizarea semnării prezentului Contract, asumării și îndeplinirii obligațiilor prevăzute de acesta;
- d) Concesionarul deține capacitatea funcțională și financiară necesare derulării Contractului și îndeplinirii obligațiilor asumate prin acesta;
- e) Prezentul Contract instituie obligații legale, întemeiate și deplin acceptate de Concesionar;
- f) Semnarea și derularea Contractului, precum și îndeplinirea obligațiilor prevăzute de acesta nu vor intra în contradicție și nu vor avea ca rezultat încălcarea prevederilor documentelor statutare ale Concesionarului, a prevederilor unor contracte sau înțelegeri la care Concesionarul este parte, sau a prevederilor legale în vigoare;
- g) Nu există nicio acțiune în justiție, proces aflat pe rol sau investigație judiciară sau extrajudiciară, în desfășurare sau iminentă, îndreptate împotriva Concesionarului care ar putea ca avea efect neîndeplinirea de către Concesionar a uneia dintre obligațiile asumate prin Contract, sau care ar putea afecta în orice mod derularea Contractului conform obiectivelor Concedentului;

9.2 Concesionarul va garanta și va apăra pe Concedent, inclusiv angajații și împuterniciții acestuia, împotriva oricăror reclamații, pretenții sau revendicări din partea unor terțe părți precum și împotriva unor daune și/sau pagube, costuri și/sau cheltuieli ivite ca urmare a nerespectării de către Concesionar a legilor în vigoare și/sau a prevederilor prezentului Contract;

9.3 Concesionarul va notifica de îndată Concedentului orice situații în urma cărora declarațiile și/sau garanțiile de mai sus nu mai pot fi susținute.

## ARTICOLUL X

### Răspunderea contractuală. Despăgubiri

- 10.1 Nerespectarea în tot sau în parte, ori executarea necorespunzătoare de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul Contract atrage răspunderea contractuală a părții în culpă. Răspunderea contractuală naște obligația reparării întregului prejudiciu cauzat, precum și plata de daune interese, după caz.
- 10.2 Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situații:
- a) Orice declarație sau garanție dată de Concesionar prin acest Contract se dovedește în falsă sau de natură să inducă în eroare pe Concedent;
  - b) Concesionarul grevează obiectul Concesiunii cu orice fel de sarcină;
  - c) Subconcesionarea prezentului Contract de către Concesionar către un terț;
  - d) Concesionarul abandonează obiectul concesiunii fără înștiințarea prealabilă a Concedentului;
  - e) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de plată a redevenței conform art. 3.1 și/sau a oricărei obligații financiare asumate prin Contract;
  - f) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de instituire a garanției sau de reîntregire a acesteia în caz de execuție de către Concedent;
  - g) Concesionarul nu își recunoaște obligațiile asumate prin Contract.
- 10.3 Părțile sunt de acord că Forța majoră exclude răspunderea contractuală pentru încălcarea Contractului, în condiții cumulative prevăzute la art. XIII.
- 10.4 Părțile recunosc, de asemenea, incidența exoneratoare de răspundere a evenimentelor, care constituie Cazuri fortuite, ivite pe parcursul executării prezentului Contract. Părțile sunt de acord că fapta terțului exclude încălcarea Contractului.
- 10.5 Răspunderea Concedentului este exclusă în toate situațiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel Concesionarul nu-1 va ține răspunzător pe Concedent pentru limitări și pierderi sau lipsa câștigului în toate situațiile în care Concedentul intervine pentru apărarea dreptului de proprietate asupra bunului/bunurilor concesionat/e sau pentru asigurarea îndeplinirii obiectivelor Concesiunii.
- 10.6 Nerespectarea de către Concesionar a obligației de plată a redevenței datorate în baza prezentului contract, la scadența stabilită, obligă pe acesta la plata unor penalități de întârziere conform art. 3.3 de mai sus. Penalitățile calculate conform dispozițiilor contractuale pot depăși suma asupra căreia poartă.
- 10.7 Nerespectarea de către Concesionar a oricăror obligații contractuale nonfinanciare (cu titlu de exemplu: efectuarea anumitor investiții, etc.) obligă pe acesta la plata unei penalități de 0,1% calculate la valoarea redevenței anuale pentru fiecare zi de întârziere de la data împlinirii termenului de executare până la îndeplinirea efectivă și corectă a obligației.
- 10.8 Penalitățile mai sus menționate nu exclud dreptului Concedentului de a aduce la îndeplinire el însuși sau prin încheierea de convenții cu terți, acolo unde există posibilitatea, a oricărei obligații ce incumbă Concesionarului și care nu a fost îndeplinită în termen. În toate situațiile în care Concedentul va îndeplini obligații contractuale care, potrivit prevederilor contractuale revin Concesionarului, acesta din urmă va suporta toate costurile directe sau indirecte cauzate ca urmare a încălcării obligațiilor asumate prin Contract și oricare dintre riscurile executării contractelor încheiate de către Concedent pentru Concesionar.
- 10.9 Concedentul va putea recupera costurile mai sus arătate în oricare dintre modalitățile prevăzute în Contract, inclusiv executând garanția constituită de Concesionar.
- 10.10 În cazul încetării anticipate a valabilității Contractului, prin reziliere din culpa Concesionarului, acesta va fi obligat, fără a lua în considerare alte drepturi sau măsuri reparatorii aflate la dispoziția Concedentului, la plata către Concedent a unei penalități egale cu:
- a) suma redevenței, a costurilor administrative și a costurilor proprii, pentru perioada cuprinsă între data rezilierii și data preluării în posesia efectivă a concedentului a bunului care a făcut obiectul concesiunii;



- b) orice alte costuri suportate de Concedent în legătură cu rezilierea Contractului.
- 10.11 Nerespectarea de către Concesionar a obligației de predare a bunului/bunurilor concesionat/e, la expirarea duratei Concesiunii, indiferent de cauză, fără a reprezenta o prelungire a duratei Concesiunii, obligă pe acesta la plata către Concedent a unei penalități de întârziere egale cu dublul redevenței calculate pentru o lună, și a tuturor costurilor administrative și a celor proprii pentru fiecare lună sau parte din lună în care acesta continuă să folosească bunul/bunurile concesionat/e.
- 10.12 Denunțarea unilaterală a contractului, altfel decât în condițiile stabilite de art. 6.1 atrage, de asemenea, plata de daune-interese din partea denunțătorului.
- 10.13 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite, de Concesionar cu excepția a situațiilor prevăzute la art. 6.1 litera d).



## ARTICOLUL XI

### Litigii

- 11.1 Părțile vor încerca să soluționeze amiabil orice dispută dintre ele cu privire la prezentul Contract.
- 11.2 Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului Contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare.

## ARTICOLUL XII

### Modificarea contractului

- 12.1 Concedentul poate modifica, unilateral, partea reglementară a prezentului Contract, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
- 12.2 În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, Concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire.  
În caz de dezacord între Concedent și Concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită Concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.
- 12.3 Clauzele convenite în completare nu pot contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în Caietul de sarcini.

## ARTICOLUL XIII

### Forța majoră

- 13.1 Nici una dintre Părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în prezentul Contract.
- 13.2 Forța majoră va putea fi invocată de către o Parte numai în condițiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:
- Forța majoră este notificată în scris în termen de maxim 2 zile de la ivirea Forței majore, sau - dacă Forța majoră împiedică o comunicare scrisă - în termen de 1 zi de la încetarea efectelor Forței majore;
  - Forța majoră este probată în termen de cel mult 15 zile de la încetarea efectelor Forței majore prin document oficial emis de către o autoritate competentă;
  - Partea care invocă Forța majoră nu înregistrează obligații cu termen de executare depășit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare din partea contractantului;
  - Partea care invocă Forța majoră a luat toate măsurile necesare și posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecințelor negative ale Forței majore;

- e) Forța majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligațiilor contractuale.
- 13.3 Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina Concesionarului.



#### ARTICOLUL XIV Notificări

- 14.1 Orice corespondență sau notificare cu privire la prezentul Contract se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin fax sau predată personal la sediul concedentului sau concesionarului menționați în antet.
- 14.2 În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- 14.3 În cazul în care are loc o schimbare în adresa Părților (inclusiv număr de telefon sau de fax) așa cum sunt menționate în prezentul Contract, atunci fiecare Parte va notifica cealaltă Parte în acest sens în termen de 3 zile de la o asemenea schimbare. Data efectivă a oricărei corespondențe va fi data primirii, ce va fi dovedită de Partea către care i s-a adresat corespondența respectivă.
- 14.4 Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre Părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

#### ARTICOLUL XV Alte clauze

- 15.1 Prezentul Contract a fost semnat în două (2) exemplare originale în limba română (unul pentru fiecare Parte). Oricare Parte poate face aranjamentele necesare pentru a obține traduceri în altă limbă, legalizate, în cazul în care acestea sunt necesare în scopul înregistrării acestui Contract la cererea autorităților relevante. Părțile convin să accepte negocierea unui text contractual rezonabil pentru modificarea, suplimentarea ori substituirea oricăror asemenea prevederi nevalabile, ilegale sau neaplicabile cu prevederi legale, aplicabile și valabile, care să producă, pe cât posibil, rezultatul economic intenționat anterior de către părți.
- 15.2 Prezentul contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezentând voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- 15.3 În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă ca ea a renunțat la acest drept al său.
- 15.4 Nici o prevedere a prezentului contract nu va fi interpretată în sensul constituirii unui parteneriat sau asocieri în participațiune de către părți.
- 15.5 Neexecutarea sau întârzierea de către oricare parte contractantă de a-și exercita anumite drepturi în cadrul prezentului contract, nu echivalează cu renunțarea la aceste drepturi sau cu o încurajare tacită a încălcării contractului.
- 15.6 Prezentul contract este destinat exclusiv beneficiului părților semnatare; nici o clauză a acestui contract nu va fi interpretată ca instituind drepturi sau obligații în sarcina altor persoane decât părțile contractului, în afara de cazurile expres stipulate.
- 15.7 Înțetarea prezentului contract nu va avea ca efect degrevarea de obligații a părților în cazul în care, prin natura lor, obligațiile respective rămân în vigoare și după încetarea contractului. De asemenea, părțile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/ acte întreprinse de către o parte pe perioada desfășurării contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea contractului și care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă parte.
- 15.8 Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării sale.

Constiuie Anexe ale prezentului Contract:

- Anexa nr.1 - Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde și Caietul de sarcini;
- Anexa nr.2 - Oferta Concesionarului;
- Anexa nr. 3 - Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;

CONCEDENT  
COMUNA GĂGEȘTI

CONCESIONAR



## SECȚIUNEA a VI-a - CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA

**Art. 11)** Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, fiind redactat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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

Conținutul contractului de concesiune va fi prezentat în Documentația de atribuire, într-un contract-cadru.

Contractul de concesiune va fi încheiat după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației.

**Art. 12)** Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului. Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

**Art. 13)** Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depuse pentru participarea la licitație.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar concedentul va relua procedura de licitație publică, de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

**Art. 14)** Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare / înscriere la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- 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 - în acest caz, concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelelor și sistemelor informatice.

## SECȚIUNEA a VII-a ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE



## CONCESIUNE



### Art. 15) Contract de concesiune încetează prin :

- a) *Acordul părților*, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței și a altor obligații izvorâte din contract.
- b) *La expirarea duratei* stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia.
- c) *Răscumpărarea concesiunii* de către concedent, prin hotărâre a acestuia, în [cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, întocmidu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație nu se percep daune.
- d) *În cazul în care interesul național sau local o impune*, prin denunțarea unilaterală de către concedent. În acest caz, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

### Art. 16) Rezilierea contractului intervine:

- a) *în cazul nerespectării obligațiilor contractuale* de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;
- b) *în cazul nerespectării obligațiilor contractuale* de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri (calculate la nivelul producției medii realizate în anii precedenți) în sarcina concedentului.

### Art. 17) Renunțare la concesiune poate interveni în următoarele cazuri:

- a) din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilități obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent).

În acest caz concesionarul va notifica concedentul, de îndată, dar nu mai mult de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității, declarând renunțarea la concesiune. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

A

**Art. 18)** În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

**Art. 19)** Schimbarea destinației obiectului concesiunii după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune.

**Art. 20)** Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

**Art. 21)** 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:

- bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini- suprafata de 2760 mp ;
- 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; bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

**Art. 22) Forma de control și de monitorizare cerută de concedent**

Pe durata contractului de concesiune, *concedentul are dreptul să verifice* respectarea obligațiilor asumate de concesionar, să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității de exploatare a instalațiilor edificate.

Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contract.

**SECȚIUNEA a VIII-a - PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ DE DESEĂȘURARE A LICITAȚIEI PUBLICE DE CONCESIUNII PRIN PRIN DEPUNERE DE OFERTE ÎN PLEC ÎNCHIS**



**Art. 23) Inițiativa concesiunii**

(1) Inițiativa concesiunii derivă din obligativitatea Consiliilor Locale de administrație a bunurilor ce aparțin domeniului privat al Comunei Găgești.

(2) Inițiativa închirierii are loc pe baza Studiul de oportunitate care cuprinde următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
  - b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii;
  - c) nivelul minim al valorii chiriei;
  - d) procedura utilizată pentru atribuirea Contractului de închiriere;
  - e) durata estimată a închiriere;
- (3) Studiul de oportunitate se aprobă de către locator.

**Art. 24) Procedura de atribuire prin licitație publică cu depunere de oferte în plic închis;**

(1) Se stabilește următoarea procedură de atribuire a contractului de concesiune: **Licitația publică cu depunere de oferte în plic închis.**

**Art. 25) Reguli privind anunțul de licitație publică cu depunere de oferte în plic închis.**

(1) Se întocmește anunțul de licitație, după aprobarea documentației de concesiune de către concedent. Anunțul va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, presa scrisă locală, precum și pe site-ul Primăriei Găgești și la avizierul Primăriei Comunei Găgești, la aceeași dată.

(2) Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elementele:

- 1. Informații generale privind concedentul
- 2. Informații generale privind obiectul concesiunii
  - 2.1 Procedura aplicată
- 3. Informații privind documentația de atribuire;

3.1. Modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire

3.2. Denumirea și adresa compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire. Numărul de telefon și/sau fax la care pot fi obținute informații suplimentare.

3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar. (Costul documentelor prevăzute reprezintă numai contravaloarea redactării și multiplicării acestora).

4. Informații privind cererile de înscriere:

4.1. Data limită de depunere a cererilor de înscriere la licitația publică cu depunere a ofertei în plic închis.

Data și locul la care se va desfășura ședința publică de licitație publică cu depunere a ofertei în plic închis.

5. Denumirea instanței competente în soluționarea litigiilor.

6. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării.

#### **Art.26) Modul de prezentare al ofertei**

Documentația de înscriere se va depune la sediul Primăriei Comunei Găgești, județul Vaslui - Registratura și va conține formularul de înscriere, documentele de calificare (într-un exemplar) în plic separat și formularul de ofertă financiară (într-un exemplar).

Dosarul va conține un opuscul iar documentele vor fi numerotate și atasate în dosar în ordinea de mai jos

1 Scrisoare de înaintare;

2 Imputernicire;

3 Informații generale

4 Garanția de participare- dovada plății;

5 Cod fiscal și Certificat de înregistrare la Registrul Comerțului – copie conform cu originalul

6 Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că persoana juridică este în funcțiune -original sau copie legalizată; (pentru licitatori persoane juridice)

7 Cazier judiciar pentru administratorul societății - original sau copie legalizată; (pentru licitatori persoane juridice) / Cazier fiscal pentru licitatorul persoană fizică;

8 Cazier fiscal al societății eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza carcia își are sediul licitatorul - original sau copie legalizată; (pentru licitatori persoane juridice)

9 Certificat fiscal bugetul local - original

10 Declarație eligibilitate

11 Declarație neincadrare în art 181

12 Declarații condiții de mediu



#### **I. Oferta Financiară**

Va fi prezentată în plic sigilat și inscripționat cu numele ofertantului și obiectul licitației

13 Formular oferta financiară

Documentele ce urmează a fi depuse de către licitator la procedura de licitație publică privind concesionarea suprafeței de teren, sunt:

-documentele de capacitate enumerate la secțiunea IV. Condiții de admitere la licitație respectiv VI.1 și IV.2

- OFERTA FINANCIARA în plic separat

Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu numerotate, semnate și stampilate.

Nu se accepta completarea documentației de înscriere după data limită stabilită în anunțul de licitație.

În situația în care se constată lipsa vreunui document, cererea de înscriere la procedura de licitație va fi respinsă.

Orice licitator, care depune o ofertă la procedura de licitație publică pentru concesionarea suprafețelor de teren mai sus menționate, va fi obligat să facă dovada că a achitat:

Taxa de participare - 162 lei;

Garanția de participare la licitație - 486 lei.

**Art. 27) Calendar estimativ al procedurii de licitație publică cu depunere de oferte în plic închis**

Termenele vor fi calculate de la data primirii vizei pentru legalitatea Hotărârii Consiliului Local, din partea Instituției Prefectului - Județul Vaslui.

**Art. 28) Clauze financiare**

Licitația va începe de la suma de: Lot 1:NC72443 Suprafață 2760 mp pret pornire 4.860 lei

**Contractul de concesiune va fi încheiat la valoarea adjudecată la licitație per mp/an.**

**Art. 29) Etape procedurale - calcul termene**

Licitația se va organiza în termen de **20 de zile** calendaristice de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, a anunțului de organizare a licitației.

În primele **zece zile lucrătoare** de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, a anunțului de organizare a licitației, se primesc cererile de participare și dosarele de înscriere la procedura de licitație publică cu depunere de oferte în plic închis.

Comisia de licitație analizează documentele prezentate și întocmește lista cu licitatorii acceptați, excluzând de la participare pe cei care nu au prezentat, în totalitate și până la termenul stabilit, documentele de participare prevăzute în caietul de sarcini în termen de **2 zile de la data limită de depunere a ofertelor.**

Comisia de licitație va analiza cererile depuse și va afișa **Procesul verbal de constatare a îndeplinirii calității de licitant, în termen de maxim 2 (două) zile lucrătoare** calculate de la data ultimei zile de depunere a cererilor de înscriere la procedura de licitație.

Termen de **2 zile lucrătoare** de la data afișării **Procesului verbal de constatare a îndeplinirii calității de licitant**, se primesc eventualele contestații legate de îndeplinirea calității de licitant.

Contestațiile sunt soluționate în termen de **1 zi lucrătoare** de la data ultimei zile în care se pot depune contestații.

**A douăzeci zi de la data publicării anunțului**, se va desfășura ședința de licitație publică cu depunere de oferte în plic închis, la ora și în locul stabilit anterior prin anunțul publicat.

**Art. 30) Comisia de licitație**

(1) Concedentul numește prin act administrativ, cu cel puțin **30 de zile înainte de data tinerii licitației**, comisia de licitație formată din minimum **4** persoane din cadrul aparatului de specialitate și **3** supleanți, cu experiență profesională și probitate morală, în următoarea componență:

a) președintele comisiei de licitație;



b) secretarul comisiei de licitație;

c) membri - specialiști în domeniile logistic, financiar și juridic.

(2) Din comisia de licitație vor face parte și doi membri ai Consiliului Local al comunei Găgești.

(3) La licitație nu pot participa, în calitate de licitatori, persoanele din componența comisiei de licitație și nici soțul sau rudele ori afini acestora, până la gradul IV inclusiv.

(4) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de licitație sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(5) Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

a) analizarea cererilor de înscriere la procedura de licitație publică cu strigare și a documentelor care le însoțesc, pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în dosarul de înscriere;

b) întocmirea listei cuprinzând licitatorii admiși la procedura de licitație publică cu strigare și comunicarea acesteia; întocmirea listei cuprinzând licitatorii respinși de la procedura de licitație publică cu strigare, motivarea și comunicarea acesteia;

e) întocmirea fișei licitatorului, a proceselor - verbale și a altor comunicări; 1) desemnarea ofertei câștigătoare la procedura de licitație publică cu strigare.

(6) Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(7) Comisia de licitație adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(8) Membrii comisiei de licitație au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

### **Art. 31) Comisia de soluționare a contestațiilor**

Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită dintr-un număr / impar, de membri.

Fiecăruia dintre membrii comisiei de soluționare a contestațiilor i se poate desemna un supleant.

Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită, din reprezentanți ai Consiliului local și ai aparatului de specialitate al Primarului.

Componența comisiei de soluționare a contestațiilor, membrii acesteia, precum și supleanții lor sunt numiți prin dispoziția primarului.

Președintele comisiei de soluționare a contestațiilor este numit de locator dintre reprezentanții comisiei.

Secretarul comisiei de soluționare a contestațiilor este numit de locator dintre membrii comisiei.

Deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor nu au dreptul de a participa la soluționarea unei contestații dacă se află în una dintre următoarele situații, sub sancțiunea nulității deciziei pronunțate:

a) dacă aceștia, au vreun interes în soluționarea contestației sau când sunt soți, rude sau afini până la al patrulea grad inclusiv cu vreuna dintre părți;

b) dacă s-au pronunțat public în legătură cu contestația pe care o soluționează;

c) dacă se constată că au primit de la una dintre părți bunuri materiale sau promisiuni de bunuri materiale ori altfel de avantaje.



In exercitarea atribuțiilor sale, comisia de soluționare a contestațiilor adoptă decizii în conformitate cu legislația în vigoare.

**Art. 32) Ședința de licitație publică cu depunere de oferte în plic închis:**

(1) Licitația se desfășoară în prezența tuturor membrilor comisiei, ședința fiind condusă de președintele comisiei de licitație.

(2) În ziua și la ora stabilite pentru începerea licitației, în cazul în care sunt cel puțin 2 licitatori, președintele comisiei de licitație verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației, inclusiv cele de publicitate, face prezența licitatorilor prin completarea unui tabel cu datele de identificare ale acestora, citește lista celor excluși și motivele excluderii, după care anunță obiectul licitației și prețul inițial de vânzare de la care se pornește strigarea, cu precizarea pasului de supralicitare stabilit prin documentația de atribuire.

(3) Licitatorii vor prezenta oferta de preț **prin depunere**; oferta de preț trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației; președintele comisiei de licitație anunță cu glas tare și clar suma oferită de licitator, prin deschiderea plicului.

(4) Se va alege drept castigatoare **oferta cu pretul cel mai mare**.

(5) După anunțarea verbală a câștigătorului, președintele comisiei de licitație declară închisă licitația, iar secretarul comisiei întocmește un proces-verbal care se semnează de membrii comisiei de licitație și de licitatori. Comisia de licitație va preciza în încheierea procesului-verbal licitatorul câștigător; suma cu care s-a adjudecat licitația; cât și identificarea cadastrală a suprafeței adjudecate.

(6) Modul de desfășurare a licitației se va menționa în procesul-verbal al ședinței.

Procesul-verbal al ședinței va fi semnat de către membrii Comisiei de evaluare și licitație și de către participanții la licitație. La cerere se va înmâna câte o copie și participanților.

(7) Procesul-verbal împreună cu documentele privind organizarea și desfășurarea licitației se arhivează la sediul organizatorului, constituind baza legală a încheierii contractului de concesiune.

(8) Eventualele contestații formulate de licitatori se depun la sediul organizatorului licitației - Primăria comunei Găgești, în termen de 24 de ore de la încheierea acesteia. Contestațiile vor fi motivate în drept și în fapt arătându-se probele pe care le administrează și motivele de drept pe care se întemeiază.

(9) Organizatorul este obligat să soluționeze contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea acestora și să comunice hotărârea în scris; în acest sens va fi numită o comisie formată din 3-5 persoane, altele decât cele care fac parte din comisia de licitație.

(10) Licitatorul declarat câștigător are obligația ca în termen de 20 zile lucrătoare, să se prezinte la sediul Primăriei Găgești, în vederea încheierii contractului de concesiune.

Contractul de concesiune cu licitatorul câștigător se va încheia cu respectarea contractului -cadru, care face parte din documentația de atribuire.

(11) În cazul în care la licitație nu s-au prezentat minimum 2 licitatori, se va proceda după cum urmează: - dacă nu s-a prezentat nici un licitator, licitația se va repeta după trecerea unui termen de minim 15 zile de la data organizării precedentei licitații, cu respectarea procedurii.

**Art. 33) Anularea procedurii de licitație**

Licitație concesiune teren NC 72443

Pagină 28 din 30



(1) Organizatorul licitației poate să anuleze licitația, până la închiderea acesteia, în una dintre următoarele situații:

- a) nici un licitator nu a oferit prețul de pornire;
- b) nu au fost îndeplinite condițiile de calificare de nici unul dintre licitatori;
- c) nu a fost asigurat nivelul corespunzător al concurenței în urma descalificării unor licitatori.

(2) Decizia de anulare a licitației obligă organizatorul să comunice în scris tuturor licitatorilor următoarele date:

- a) încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au asumat prin depunerea documentelor;
- b) motivul anulării procedurii;
- c) restituirea garanției de participare, cu excepția situației prevăzute la alin. (1) lit. a).

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

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

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

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor legale prevăzute în documentația de atribuire;
- b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute în documentația de atribuire.

## SECȚIUNEA a IX a DISPOZIȚII FINALE

**Art. 34)** Concesionarul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele prevăzute de legislația în vigoare, și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.

Concesionarul va asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu proiectele avizate de concedent, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

Concesionarul este obligat ca înainte de punerea în funcțiune a investiției să dețină autorizațiile de funcționare.

Concesionarul este obligat să asigure personal calificat și în număr suficient pentru realizarea obligațiilor ce revin prin contractul de concesiune, conform reglementărilor și standardelor de performanță, condițiilor de valabilitate ale autorizațiilor și licențelor în vigoare. În cazul în care concesionarul contractează anumite lucrări cu alți agenți economici aceștia trebuie să dețină autorizațiile necesare desfășurării acestor lucrări.

Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta aparținând și în legătură cu derularea contractului de concesiune.

### Art. 35) Dispoziții finale



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

În această situație fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

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

Concesionarul va permite libera circulație pe infrastructura de comunicație existentă și nou creată pe terenul concesionat.

Nerespectarea de către concedent a condițiilor impuse prin caietul de sarcini și contractul de concesiune atrage după sine rezilierea de drept a contractului de concesiune (pact comisoriu expres).

După adoptarea și primirea avizului de legalitate a Hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesiunii terenului menționat se va transmite spre publicare anunțul de licitație cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data organizării ședinței de licitație publică.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se considera însusite de către licitator.

Intocmit

Consilier Achiziții Publice

Codita Catalin





# RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARĂ**  
**- Teren extravilan(2760mp)**  
**Extravilan sat Găgești**  
**Com. Găgești, jud. Vaslui, NC 72443**



"Teren extravilan – 2760 mp"

**PROPRIETAR:** PRIMĂRIA COMUNEI GĂGEȘTI  
**CLIENT:** PRIMĂRIA COMUNEI GĂGEȘTI  
**UTILIZATOR:** PRIMĂRIA COMUNEI GĂGEȘTI

Data evaluării: **Martie 2021**  
Nr. inreg. 0482/17.03.2021

Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**  
Membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132

**Tel: 0753 700 856**



**Raportul de evaluare nu poate fi copiat, folosit în alte scopuri decât cel declarat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului**

## CUPRINS

1. **TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII**
  - 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
  - 1.2 Identificarea clientului și a orărilor utilizatori desemnați
  - 1.3 Scopul evaluării
  - 1.4 Identificarea activului supus evaluării
  - 1.5 Tipul valorii
  - 1.6 Data evaluării
  - 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
  - 1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate
  - 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale
  - 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
  - 1.11 Declararea conformității de evaluare cu SEV
  - 1.12 Descrierea raportului
  - 1.13 Riscul de garanție
  
2. **PREZENTAREA DATELOR**
  - 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
  - 2.2 Identificarea componentelor nonimobiliare
  - 2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate
  - 2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren
  - 2.5 Date privind impozitele și taxele
  - 2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
  - 2.7 Concluziile analizei proprietății
  
3. **ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE**
  - 3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței
  - 3.2 Fapte curente
  - 3.3 Analiza cererii solvabile
  - 3.4 Analiza ofertei competitive
  - 3.5 Analiza echilibrului
  - 3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare
  - 3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață
  
4. **EVALUAREA**
  - 4.1 Valoarea terenului
  
5. **ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**
  
6. **ANEXE**
  - 6.1 Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)
  - 6.2 Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate

## 1. TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

### 1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către evaluator autorizat BUTUC LUCIAN, membru ANEVAR

- inginer, absolvent al Facultății de Mecanică din cadrul „Universității Gh. Asachi”, Iași, promoția 2007;
- auditor energetic pentru clădiri, grad. profesional I (construcții și instalații), atestat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice – 2013;
- **absolvent al cursului „Evaluări de bunuri imobiliare” martie-iunie 2014, organizat de ANEVAR Iași**

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator BUTUC LUCIAN în prezența reprezentantului clientului, d-l. Părcălabu Vasile; în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos; acesta, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia.

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare “calitățile” și “defectele” care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa, destinatarului revenindu-i sarcina de a stabili dacă bunul evaluat este corespunzător pentru a fi acceptat ca garanție

Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

### 1.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv PRIMĂRIA COMUNEI GĂGEȘTI, în calitate de Client.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

### 1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport îl reprezintă evaluarea dreptului deplin de proprietate și informarea proprietarului asupra valorii probabile de piață a proprietății în vederea închirierii. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

### 1.4 Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară:

- TEREN INTRAVILAN SITUAT IN INTRAVILANUL SATULUI GĂGEȘTI, COM. GĂGEȘTI, JUD. VASLUI
  - Teren intravilan 2760mp

Astfel, proprietatea este integrală, dreptul asupra ei fiind deplin.

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate.

Proprietatea imobiliară este de tipul terenurilor libere intravilane. Terenul este extravilan, dar poziția lui îl face să fie evaluat ca și teren intravilan.

### 1.5 Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

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

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4.7450 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 04.06.2019, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

### 1.6 Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada Septembrie 2020; data evaluării este 17.03.2021; cursul valutar valabil la această dată este 4.8879 RON pentru 1 EUR; data raportului este 17.03.2021. Inspecția s-a făcut la data de 01.09.2020 în prezența unui reprezentant al Primăriei Gagești.

### 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acestora, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile; cu ocazia inspecției;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.
- Evaluatorului i s-au pus la dispoziție toate documentele necesare stabilirii dreptului de proprietate (acte de proprietate, schițe cadastrale, plan de amplasament, extrase de carte funciară)

## 1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

### A. Informații primite de la client

- Informații certe
  - o elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
  - o scopul evaluăriiResponsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

### B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- documente ce atestă dreptul de proprietate
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară regională, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date despre prețuri publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

## 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

### A. Ipoteze

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referință mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul a examinat terenul și clădirea. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele parcelor așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul a avut la dispoziție acte de proprietate ale primăriei. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafeța și limita proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a măsurătorilor proprii efectuate asupra construcțiilor. Măsurătorile efectuate sunt doar pentru scopul evaluării și nu țin loc de documentație cadastrală. Dacă eventuale lucrări topografice cu referință la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Accesul se realizează din drum DJ244B; se consideră că aceste căi de acces (fiind prevăzute în documentația cadastrală în mod expres cu această destinație) vor fi menținute și după transferul proprietății.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a

- proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu a avut la dispoziție schițe cadastrale și nici extrase de carte funciara.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea clădirii în interiorul limitelor și granzelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

#### **B. Ipoteze speciale**

- Terenul este liber de construcții. Terenul figurează ca fiind extravilan. Datorită poziției lui în Loc.Giurcani, terenul va fi evaluat ca și fiind intravilan.

#### **1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

#### **1.11 Declararea conformității de evaluare cu SEV**

##### **Standardele generale**

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general).
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102).
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

##### **Standardele pentru active**

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare.

## 1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

## 1.13 Riscul de garanție

Acesta este reprezentat de apariția unor dificultăți de valorificare a bunului acuz în garanție.

### Riscuri generale ale pieței definite

În contextul riscurilor generale legate de continuarea tendinței de ușoară scădere a pieței specifice și de limitare a creditării de către instituțiile financiare a unui segment semnificativ din potențialii cumpărători, pentru proprietatea evaluată există un risc diminuat datorat caracteristicilor pieței specifice (terenuri intravilane situate în satele din Jud.Vaslui) și continuării trendului de evoluție în ușoară scădere a prețurilor clădirilor de tipul comercial.

### Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare

- Referitor la „activitatea curentă și tendințele pieței relevante” – piața relevantă al proprietății evaluate, în stadiul ei actual, este mediu segmentată, dinamică în ușoară creștere
- Referitor la „cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare” – până în ultima parte a anului 2008, pentru proprietățile imobiliare similare cu cea evaluată, localizate în aceeași zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta; în prezent, cererea curentă este la un nivel mediu și estimăm că pe termen scurt și mediu ea va urma aceeași tendință.
- Referitor la „cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări”, luând în considerare localizarea, precum și solicitările pieței, nu se pot identifica utilizări alternative.
- Referitor la „vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia”
- Referitor la „impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului”, – Riscuri generale ale pieței definite – de mai sus, nu mai există și alte riscuri
- Referitor la „abordarea valorii a cărei indicație a fost adoptată și gradul de fundamentare al acesteia cu informații de piață” precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin piață, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor finanțatorului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.

### Riscuri ce decurg din considerarea Ipotezelor speciale

- Nu există

## Concluzii

Imobilul evaluat este de natura proprietăților imobiliare formate din teren intravilan și construcție. Din punct de vedere al pretabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a utilizărilor acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Proprietatea evaluată reprezintă un teren în suprafața de 2760mp situat în sat  
**Giurcani, com. Gagesti, jud. Vaslui**

Regimul juridic - în proprietate - bun din patrimoniul privat al PRIMĂRIEI COM. GAGEȘTI

Proprietatea se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă, conform HCL nr. 90/27.11.2020 și a Anexei însoțite de Consiliul Local al Comunei Găgești. S-a prezentat un plan de amplasament și delimitare a bunului imobil.

Evaluatorul nu deține informații privitoare la închirieri, sechestruri, gajuri sau alte grevări de sarcini asupra bunului mobil evaluat.

La momentul inspecției (01.09.2020) proprietatea imobiliară funcționează ca și proprietate imobiliară – teren liber de construcții

Accesul la proprietate se face din str. DJ 244B. În poza de mai jos, terenul este reprezentat printr-un cerc roșu.



## 2.2 Identificarea componentelor non- imobiliare

Nu au fost identificate componente non- imobiliare.

## 2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Comuna Găgești este situată în Regiunea de Dezvoltare Nord-Est, în partea de sud-est a județului Vaslui, în depresiunea Elanului, la 15 km nord de orașul Murgeni. Este formată din 5 sate, iar din punct de vedere administrativ face parte din județul Vaslui. În vecinătatea comunei Găgești se situează comunele Roșiești și Vuțcani la nord, comuna Fălciu la est, orașul Murgeni la sud și comunele Șuletea și Vlășoara la vest.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua telefonică sunt asigurate în toate zonele.

Zona este una dedicată clădirilor de locuit și terenurilor intravilane libere. Ca și vecini, avem case de locuit tip P și magazine.

## 2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

În zonă, ca și utilitate, avem curent electric.



## 2.5 Date privind impozitele și taxele

Evaluatorul analizând zona și piața locală, menționează impozitul și taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pieței și ca nu există niciun avantaj sau dezavantaj în ceea ce privește taxele și impozitele locale, prin urmare valoarea de plată opinată în cadrul raportului nu este influențată de acestea.

## 2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Proprietatea imobiliară se află în domeniul privat al Primăriei com. Gagești, prin Hotărârea de Consiliul Local nr. 90/27.11.2020

## 2.7 Concluziile analizei proprietății

Proprietatea analizată este de tip proprietate imobiliară de tip terenuri libere. Este situată într-o zonă periferică a satului Giurcani, com. Gagești, jud. Vaslui. Caracteristicile proprietății analizate, conferă acesteia deopotrivă avantaje și dezavantaje; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa), acestea s-ar situa în zona inferioară a lui.

## 3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadru general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

### 3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, am constatat că piața acestei proprietăți este una zonală, fiind delimitată de proprietățile imobiliare de tip teren din jud. Vaslui.

### 3.2 Fapte curente

### 3.3 Analiza cererii solvabile

Analiza cererii s-a bazat pe recunoașterea utilizatorilor potențiali.

- *gradul de ocupare a terenurilor în zona* - piața imobiliară are gradul de ocupare a terenului în zona mediu în creștere, fiind o zonă urbană.

- *urbanism* - clădirea este amplasată într-o zonă urbană.

- *accesibilitatea* - accesul se face din drum județean.

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere. Solicitări vin din partea persoanelor care doresc să investească în producție, etc. Tranzacționarea unor proprietăți precum cea evaluată a cunoscut o ușoară stagnare în jud. Vaslui

Cererea de proprietate similare putem spune că este în scădere ușoară;

### 3.4 Analiza ofertei competitive

Oferta competitivă s-a axat pe analiza datelor obținute prin efectuarea inspecției zonei și terenului și clădirii, prin consultarea registrelor din cadrul Primăriei, cu autorizațiile eliberate în ultimii ani, prin discuțiile avute cu proiectanți, agenți imobiliari, antreprenori dar și prin consultarea anunțurilor publicitare din presa.

Oferta pentru proprietăți imobiliare nerezidențiale din com. Gagesti este una mica. Evaluatorul a extins aria de cautare la Intreg judetul Vaslui.

### 3.5 Analiza echilibrului

Prin analiza cererii și ofertei, am constatat că cererea pentru cumpărare este mai mică sau cel mult egală decât oferta de cumpărare, datorită crizei economice dar și a înăsprii condițiilor de acordare a creditelor de către bănci.

Piața nu este în echilibru și nu îndeplinește condițiile unei piețe active.

Având în vedere cele prezentate, la nivelul jud. Vaslui, există un dezechilibru între cerere și ofertă în ceea ce privește proprietăți similare cu cea de evaluat.

Există posibilitatea atingerii unui echilibru între cerere și ofertă rezultând posibilitatea stabilizării/așezării prețurilor și chiriei dar condițiile de conjunctura și dinamica politică și implicit economică la nivel național dar și european sunt majore și la un orizont de așteptare temporal mediu.

### 3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare

*Cea mai bună utilizare (CMBU) – utilizarea probabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.*

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care trebuie să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber presupune că terenul este liber, sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

După cum valoarea proprietății construite (în situația de la data evaluării) este mai mare decât valoarea amplasamentului considerat ca fiind liber, analiza CMBU se va efectua în ipoteza terenului construit. De asemenea având în vedere condițiile date, consider că este puțin probabil (chiar improbabil), ca proprietatea imobiliară subiect să fie demolată într-un interval de timp care să afecteze premisele prezentei evaluări și de aceea analiza celei mai bune utilizări se va limita doar la cea pentru proprietatea construită.

Pornind de la definiția celei mai bune utilizări, pentru acest tip de construcție nu putem identifica decât o singură utilizare, și anume cea existentă: proprietăți imobiliare rezidențiale de tip clădire de locuit cu teren.

*Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:*

- a) permisă legal
- b) posibilă fizic
- c) fezabilă financiar
- d) maximum productivă

#### *a) Permisibilitatea legală*

Din analiza planului urbanistic și având în vedere riscurile aferente logate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările menționate mai sus sunt permise legal - nu încalcă norme de urbanism sau de mediu.

#### *b) Posibilă fizic*

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginat o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre zonă de locuit.

#### *c) Fezabilă financiar*

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Utilizarea ca și clădire de locuit este fezabilă financiar, întrucât produce un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea clădirii.

#### *d) Maximum productivă*

Utilizarea propusa, cea de constructii, este fezabila financiar si este unica, deci maximum productiva.

Practic, ținând cont de tipul proprietății, amplasarea acestora, utilitatea și natura imobilului, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, cea mai bună alternativă

posibila pentru proprietatea analizată este cea existentă, adică de construcție cu utilitate rezidențială și de continuare a utilizării curente.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

### 3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Analizele realizate au evidențiat faptul că proprietatea imobiliară de tip terenuri intravilane libere se află în cea mai bună utilizare a lui, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

## 4. EVALUAREA

### 4.1 Valoarea terenului

Valoarea de piață a terenului se determină în conformitate cu standardele și normele ANEVAR.

Tehnici de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), abordarea prin venit și abordarea prin cost. În total sunt șase tehnici de evaluare a terenului liber:

- *Comparația directă*

Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. În această metodă sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, unități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

- *Alocarea*

Tehnica alocării se folosește atunci când evaluăm terenuri libere din localitățile urbane cu dezvoltare imobiliară intensă. Acestea pot fi atât de rare, încât valoarea lor să nu poată fi estimată prin comparație directă. În mod similar, vânzările terenurilor libere din mediile rurale îndepărtate pot fi întâlnite foarte rar și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

- *Extracția de pe piață*

Tehnica extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimate prin metoda costului de reconstrucție net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Vânzările din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod, deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat.

- *Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului*

Tehnica reziduală a terenului poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această tehnică se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției. Tehnica se folosește atunci când valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul net operațional anual generat de proprietate este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi extrase de pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție.

- *Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare*

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică domeniul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare.

- *Analiza fluxului de numerar actualizat: analiza parcelării și dezvoltării*

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat. Terenul respectiv trebuie să susțină

cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau sa aibă cerere pe piață cu durată scurtă de timp pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

În cazul terenului nostru, vom folosi **comparația directă**.

Pentru aceasta metodă, am întocmit tabelul prezentat mai jos, în care se găsesc 3 comparabile. Aceste comparabile au fost alese de pe diferite site-uri de specialitate în domeniul vânzării/cumpărării de terenurilor intravilane. Informația a fost verificată la fiecare în parte, atât telefonic cât și la fața locului.

În urma convorbirii telefonice cu toți cei șapte proprietari, am ajuns la concluzia ca marja de negociere este de cca 10%.

În urma analizei de piață am obținut următoarele comparabile:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Proprietăți comparabile		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparației:		oferta prezentă	oferta prezentă	oferta prezentă
1	Dreptul de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale:	fără restricții	nu	nu	nu
3	Condiții financiare:	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare:	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Sat: Gârșani, com. Gârșani	Sat Porțari, jud. Vaslui	Sat Pereni, jud. Vaslui	Sat Lunca Banului, jud. Vaslui
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	2.700,00	2.500	3.430	2.000
	Forma, raport linii / adâncime:	regulată	regulată	regulată	regulată
	Frontul scărilor - aprom:	deschidere de 24 m	30 m	28 m	32 m
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
	Construcții demolabile:	nu	nu	nu	nu
8	Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / telecomunicații):	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu
9	Zonare:	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10	Cea mai bună utilizare:	comercial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Pret total (EUR):		13.000	13.720	10.000
	Pret / mp (EUR):		4,00	4,00	5,00

TABEL - COMPARATIA DIRECTA

TABEL - COMPARATIA DIRECTA				
Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificarea	Sa: Giurcani, com. Gagesti	Sat Perieni, jud. Vaslui	Sat Perieni, jud. Vaslui	Sat Lunca Banului, jud. Vaslui
scara	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	2.760,00	2.600,00	3.450,00	2.000,00
PREȚ LA VÂNZARE EUR		4,00	11,726	10,000
Preț la vânzare (EUR/imp) - criterii de comparare		€ 4,00	€ 4,00	€ 5,00
<b>0 TIP COMPARABILA</b>				
Tip comparabil		ofera prezenta	ofera prezenta	ofera prezenta
Corectie unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabil		-0,40	-0,40	-0,50
Preț corectat (EUR/imp)		3,60	3,60	4,50
<b>1 DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Dreptul de proprietate transmisă	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Dreptul de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/imp)		€ 3,60	€ 3,60	€ 4,50
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>				
Restricții legale - coafidențialitate	fara restrictii	nu	nu	nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Restricții legale - coafidențialitate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/imp)		€ 3,60	€ 3,60	€ 4,50
<b>3 CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/imp)		€ 3,60	€ 3,60	€ 4,50
<b>4 CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/imp)		€ 3,60	€ 3,60	€ 4,50
<b>5 CONDIȚII DE PIȘĂ</b>				
Condiția pișei	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții de pișei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/imp)		€ 3,60	€ 3,60	€ 4,50
<b>6 LOCALIZARE</b>				
Localizare	Sat Giurcani, com. Gagesti	Sat Perieni, jud. Vaslui	Sat Perieni, jud. Vaslui	Sat Lunca Banului, jud. Vaslui
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru localizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/imp)		€ 3,60	€ 3,60	€ 4,50
<b>7 CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>a) volume (dimensiuni)</b>				
Volume (dimensiuni)	2.760,00	2.600	3.450	2.000
Corectie unitara sau procentuala		-7%	-7%	6%
Corectie totala pentru dimensiuni		-€ 0,25	-€ 0,25	-€ 0,23
<b>b) Forma (raportul dintre statura și front la strada)</b>				
Forma (raportul dintre statura și front la strada)	regulata	regulata	regulata	regulata
	deschidere: 1x 94 m	30 ml	20 ml	32 ml
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru forma si front		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>9 Topografie</b>				
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie (planitate, altitudine)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<b>1 Construcții demontabile</b>				
Construcții demontabile	nu	nu	nu	nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru demontabile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/imp)		€ 3,35	€ 3,35	€ 4,28
<b>8 UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
Utilități (encl / apa / canalizare / gaze metan / telefonare / altele)	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu
Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/imp)		€ 3,35	€ 3,35	€ 4,28
<b>9 ZONAREA</b>				
Zonare - destinația legală a terenului	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/imp)		€ 3,35	€ 3,35	€ 4,28
<b>10 CEE MAI BUNA UTILIZARE</b>				
Ceea mai bună utilizare	comercial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corectie unitara sau procentuala		5,0%	1,3%	5,0%
Corectie totala pentru Ceea mai bună utilizare		€ 0,17	€ 0,17	€ 0,21
Preț corectat		€ 3,52	€ 3,52	€ 4,49
<b>Preț corectat (EUR/imp)</b>				
	(absolut)	€ 3,52	€ 3,52	€ 4,49
Corectie totala netă	(procentual)	-2,4%	-2,4%	-0,9%
Corectie totala brută	(absolut)	€ 0,72	€ 0,42	€ 0,44
	(procentual)	11,7%	11,7%	9,8%

Suprafata	2.760,00 mp
	€ 4,5 eur/imp
OPINIE (rotunjita)	12,426 eur
	22 eur/imp
	€ 60,768 eur

Curs Eur / Ron	€ 5878
Data	17.03.2021

### **Corecții aplicate:**

#### **Corecția pentru ofertă**

S-au corectat toate comparabilele cu -10% pentru oferta având în vedere condițiile actuale ale pieței imobiliare. După investigațiile făcute de evaluator, s-a ajuns la concluzia ca marja de negociere în zonă este de cca 10% pentru acest tip de proprietate.

#### **Drept de proprietate**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Restricții legale**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Condiții de finanțare**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Condiții de vânzare**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Condiții de piață**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Localizare**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Caracteristici fizice – dimensiune teren**

Pentru comparabilele A,B s-a aplicat o corecție de -7%, deoarece au suprafața mai mare decât proprietatea subiect. Pentru comparabila C s-a aplicat o corecție de -5% deoarece este mai mare decât proprietatea subiect și decât cele două comparabile.

#### **Caracteristici fizice – forma (raport dimensiuni) și front la stradă**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Caracteristici fizice - topografie**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Caracteristici fizice – construcții demolabile**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Utilități disponibile**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Zonarea**

Nu s-au aplicat corecții.

#### **Cea mai bună utilizare**

Comparabilele A,B și C s-au corectat cu +5%, deoarece au o utilizare rezidențială, față de proprietatea subiect, care are o utilizare comercială.

După aplicarea tuturor corecțiilor, am obținut două Comparabile cu corecția totală brută procentuală cea mai mică. Evaluatorul a ales Comparabila C cu 9.8%. **Evaluatorul a ales comparabila B, deoarece este cel mai aproape ca și localizare de proprietatea subiect.**

**Preț teren/mp = 4.5 € = 21.3 Ron ✓**  
**Pret teren = 12.420 Euro = 60.708 Ron**

**Chirie(concesionare) Teren:**

Pentru stabilirea chiriei(concesionarii) s-a folosit metoda capitalizarii directe, in conditiile de ocupare 82% si cheltuieli 0 lei, cu o rata de capitalizare de 10%( in urma studierii pietei din jud.Vaslui)

Rata de capitalizare(10%) = **VNE**(venit net din exploatare) / Val. De piata

10% = **VNE** / 12.420 E , rezulta **VNE = 1.240 Euro**

**VNE** = **VBE**(Venit brut efectiv) = **VBP**(venit brut potential)-18%, deoarece avem grad de ocupare de 82% si cheltuieli 0.

**VBP = 1.017 Euro**

**VBP** = **chiria** lunara x aria utila x 12 luni

1.017 = **chiria** lunara x 2760 x 12, rezulta o chirie lunara de 0,03 E/mp/luna

Pentru terenul de 2760 mp rezulta o chirie lunara de 82.8 Euro(405 Ron) si o chirie anuala de 994 Euro(4.860 Ron)

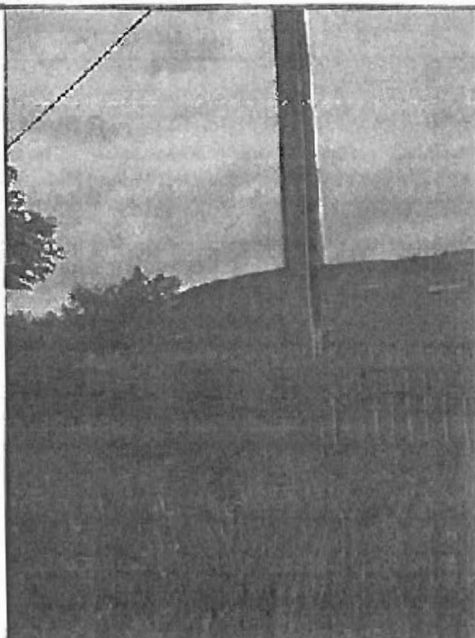
Evaluator  
BUTUC LUCIAN



## 5. ANEXE

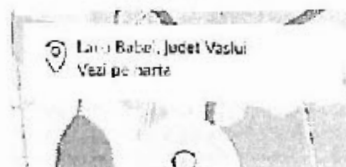
### 6.1 Date de piața (tranzacții, oferte, etc.) -comparabile teren intravilan jud. Vaslui:

#### COMPARABILA A



4 €

Trimitte mesaj



diverse

Pe site din noi 2018

Anunțurile utilizatorului

Raportaza

#### Vând teren sat Portari

Lacu Babei, Judet Vaslui Adăugat de pe telefon la 11:38 29 mai 2019. Numar anunt: 1840C410C



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Ofertă de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafața utilă **2 500 m<sup>2</sup>**

Teren intravilan 12 min de Vaslui, parcela de 2500 mp, 18m deschidere la asfalt, înfănă, gard, stăp de curent. Lungime 138m.

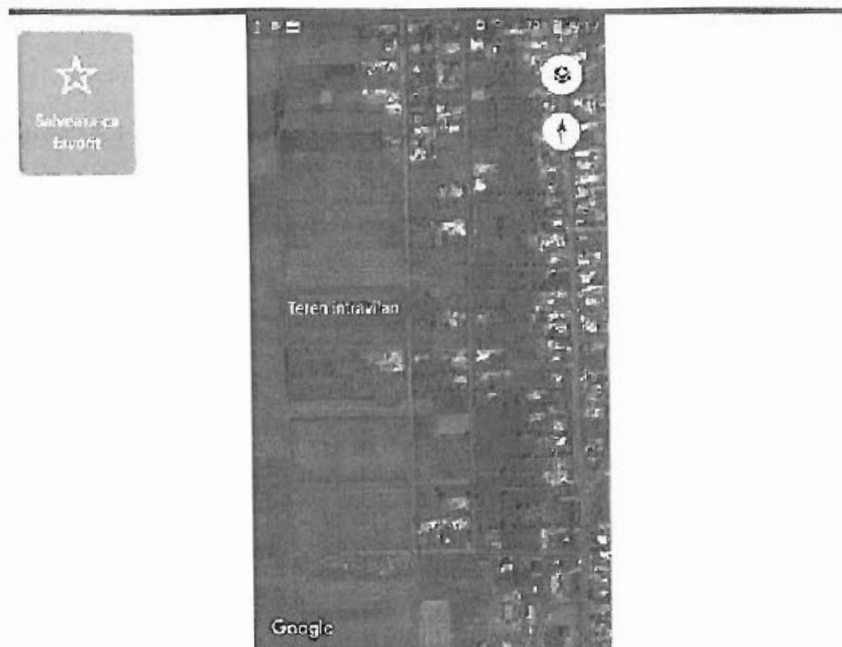
Pana în 2023 racordare gaz și apa curenta-proiecte deja aprobate.

Asfalt pînă la poartă.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-sat-portari-IDcscHJ.html?731ead18a85>

#### COMPARABILA B





4 €

Trimite mesaj

0770 862 869

Perieni, judet Vaslui  
Vezi pe harta

Viorel

Pe site din apr 2012

Anunturile utilizatorului

Regulile site-ului

### Teren intravilan 3430 mp com.Perieni 4€/mp

Perieni, judet Vaslui Adaugat de pe telefon La 08:22, 21 mai 2015, Numar anunt: 169766052

Inii plasa 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila **3 430 m<sup>2</sup>**

Vand teren intravilan cu suprafata de 3430 mp (posibilitate constructie casa)cu toate actele necesare ,zona Polana com.Perieni. 4€/mp

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-3430-mp-com-perieni-4-mp-IDhujlU8.html#3f994b6c8b>



5 €

Trimitete mesaj

0762 710 665

### Vand teren

Lunca Banului, Judet Vaslui Anuntat de pe telefon La 14:20, 20 mai 2019, Numar anunt: 179089855

Imi place Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Exavilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 2 000 m<sup>2</sup>

Vand teren intravilan in satul Lunca Banului, comuna Lunca Banului.  
Deschidere la drum 40 m.  
Stalp de iluminat in dreptul terenului.  
Mai multe detalii la tel. 762 - arata telefon - sau 762 - arata telefon -

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro  
disponibila pentru Android iOS

Inapoi

Un alt anunt

Imi place Distribuie

Vizualizari: 54



Florin

Postat din noi 2016

Anunturi e utilizatorului

Raportaza

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-IDc7rs3.html#1deced93f8>



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 446 PS/ 08.03. Nesecret  
.2021  
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI GĂGEȘTI, JUDEȚUL VASLUI

Domnul Costică STUPU



Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 253 din 18.01.2021 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată a comunei Găgești „*Teren în suprafață de 2.760 mp.*”, situat în localitatea Giurcani, comuna Găgești, județul Vaslui, identificat la poziția 120 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 90/27.11.2020 privind completarea inventarului domeniului privat al comunei Găgești, județul Vaslui, însușit prin H.C.L nr.86/28.11.2017, precum și art.1 din Hotărârea Consiliului local nr. 49/31.07.2020 poziția 1 - lotul 1 și în Cartea funciară nr. 72443 a comunei Găgești, având numărul cadastral 72443, al imobilului situat în comuna Găgești, județul Vaslui,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE  
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE



Gheorghe ALECSEI

