ROMÂNIA
JUDEŢUL MARAMUREŞ
COMUNA SĂCĂLĂŞENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 53
din 17 iunie 2017

privind aprobarea documentaţiei "Studiu de Oportunitate" privind necesitatea concesionării imobilului în suprafaţă de 104.787 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 632089 mp., identificat prin numărul cadastral 50607, Cartea Funciară 50607 a localităţii Săcălăşeni, pentru realizarea investiţiei „Fermă afini de cultură", însuşirea raportului tehnico-economic de evaluare a terenului, aprobarea concesiunii acestui imobil, aprobarea proiectului "Documentaţie de atribuire-Caiet de sarcini" privind această concesiune şi a reprezentanţilor Consiliului Local Săcălăşeni în comisia de evaluare a ofertelor

Consiliul local al comunei Săcălăşeni întrunit în şedinţă ordinară publică în data 17 iunie 2017

Având în vedere:

a) proiectul de hotarare initiat de primarul Comunei Sacalaseni, calitate acordată de prevederile art. 33 din legea nr. 393/2004 privind statutul aleşilor locali, cu modificările şi completările ulterioare, raportate la cele ale art. 45 alin. (6), din Legea administraţiei publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
b) referatul de aprobare al primarului comunei Săcălăşeni înregistrat cu nr. 4299 din 9.06.2017;
c) raportul responsabilului din cadrul compartimentului administrare patrimoniu şi gestionare proiecte locale al Biroului Financiar, contabilitate şi execuţie bugetară al Comunei Săcălăşeni, înregistrat cu nr. 4298 din 9.06.2017;
d) documentaţia de evaluare a imobilului „Teren în suprafaţă de 400.000 mp.", având următoarele date de identificare: parte din CF 50607 Săcălăşeni, număr cadastral atribuit 50607", întocmită de PFA ŢARĂ MONICA, cu sediul in Baia Mare, B-dul Republicii, nr. 22/88, jud.Maramures, reprezentata prin evaluator ing. Tară Monica, înregistrată la Comuna Săcălăşeni cu nr. 3844 din 18.05.2017;
e) Hotărârea Consiliului Local al comunei Săcălăşeni nr. 50 din 25 mai 2017, privind însuşirea propunerii de concesionare înaintată de SC Greenberry Farmics SRL, în vederea realizării investiţiei „Fermă afini de cultură".
f) HCL Săcălăşeni nr. 42 din 20.04.2017, privind modificarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea Comunei Săcălăşeni în vederea realizării unor investiţii economice şi de dezvoltare a localităţii;

În baza prevederilor:

a) art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) şi (2) din Constituţia României, republicată;
b) art. 4, 8 şi 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
c) articolul 7 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;
d) art. 20, 21 şi 28 din Legea cadru a descentralizării nr. 195/2006;
e) art. 13 al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii republicată cu modificarile ulterioare;
f) Ordonanţei de Urgenţă nr. 54 din 28 iunie 2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
g) Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizionala în administraţia publică;

Cu avizul favorabil al comisiei de specialitate pentru administrarea domeniului public şi privat al Comunei (comisia III) si al secretarului comunei;

În baza art. 36. alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (5), litera b) şi art. 123 din Legea administraţiei publice locale, nr.215/2001 – republicată, cumodificările şi completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 39 alin.1 , art. 45, alin. (1) şi (3) şi art. 115, alin. (1) lit."b" , alin. (3), (5), (6), (7) din Legea administraţiei publice locale, nr.215/2001 – republicată, cumodificările şi completările ulterioare;

Adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă documentația "Studiu de Oportunitate", privind necesitatea concesionării imobilului în suprafață de 104.787 mp., parte din imobilul în suprafață de 632089 mp., identificat prin numărul cadastral 50607, Cartea Funciară 50607 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției „Fermă afini de cultură", conform anexei nr. 1 la prezenta hotărîre.

Art. 2. Se aprobă dezlipirea suprafeței de 104.787 mp. din imobilul identificat prin CF 50607 Săcălășeni, număr cadastral atribuit 50607 în suprafață totală de 632.089 mp. în vederea identificării cadastrale a acesteia.

Art. 3. Se aprobă concesionarea imobilului „Teren în suprafață de 104.787 mp.", având următoarele date de identificare: parte din CF 50607 Săcălășeni, număr cadastral atribuit 50607", amplasat în intravilanul satului Săcălășeni din Comuna Săcălășeni, județul Maramureș, pentru realizarea investiției: „Fermă afini de cultură".

Art. 4. Se aprobă proiectul "Documentație de atribuire - Caiet de Sarcini" privind "Concesionare imobil „Teren în suprafață de 104.787 mp." , având următoarele date de identificare: parte din CF 50607 Săcălășeni, număr cadastral atribuit 50607", amplasat în intravilanul satului Săcălășeni din Comuna Săcălășeni, județul Maramureș, pentru realizarea investiției: „Fermă afini de cultură", conform anexei nr. 2 la prezenta hotărîre.

Art. 5. Se aprobă folosirea documentației de evaluare a imobilului „Teren în suprafață de 400.000 mp.", având următoarele date de identificare: parte din CF 50607 Săcălășeni, număr cadastral atribuit 50607", amplasat în intravilanul satului Săcălășeni din Comuna Săcălășeni, județul Maramureș, întocmită de PFA ȚARĂ MONICA, cu sediul in Baia Mare, B-dul Republicii, nr. 22/88, jud.Maramures, reprezentata prin evaluator ing. Tară Monica, prezăzut în anexa 3 la prezenta hotărâre, ca document justificativ pentru stabilirea valorii minime de concesionare a imobilului în suprafață de 104.787 mp., parte din imobilul în suprafață de 632089 mp., identificat prin numărul cadastral 50607, Cartea Funciară 50607 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției „Fermă afini de cultură".

Art. 6. Se desemnează reprezentanții Consiliului Local Săcălășeni în comisia de evaluare a ofertelor, conform anexei nr. 4 la prezenta hotarare.

Art. 7 . Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, încheierea şi semnarea contractului de concesiune se încredinţează domnul Emilian Gheorghe POP, primarul Comunei Săcălășeni.

Art. 8. Prezenta hotarare se aduce la cunoştinţă publică prin publicarea pe pagina de internet la adresa: www.sacalaseni.ro, se afişează la sediul comunei Săcălășeni în spațiul accesibil publicului şi se comunică la:

- Instituţia Prefectului -Județul Maramureş ;
- Primarul Comunei Săcălășeni
- administratorul public al comunei Săcălășeni
- Membrii comisiei de licitație
- Secretarul Comunei Săcălășeni
- şeful Biroului Financiar, contabilitate şi execuție bugetară al Comunei Săcălășeni
- compartimentul achiziții publice al comunei Săcălășeni

ROMÂNIA JUD. MARAMUREȘ COMUNA SĂCĂLĂȘENI CONSILIUL LOCAL

Preşedinte de şedinţă
LEUGHEL FLORIN GHEORGHE

Contrasemnează secretar
Marius Flavius BĂBAN

Nr. Cons.	Consilieri		Voturi	
	Prezenţi	absenţi	pentru	împotrivă*
11	11	-	9	2

*- abținerile sunt contabilizate la voturile "împotrivă"

ANEXA nr. 1
la H.C.L.Săcălăşeni nr. 53 din 17 iunie 2017

ROMÂNIA
JUDEŢUL MARAMUREŞ
COMUNA SĂCĂLĂŞENI
localitatea Săcălăşeni nr. 67, cod poştal 437280,
Tel 0262 289333 Fax: 0362 780129,
C.I.F. 3627390
e-mail: primaria_sacalaseni@yahoo.com;
www. sacalaseni.ro

CERTIFICATE NO. 28539

APROB
PRIMAR
Emilian –Gheorghe POP

STUDIU DE OPORTUNITATE

"Concesionarea, prin licitatie publică, a unei suprafeţe de teren de 104.787 mp, parte din imobilul în suprafaţă de 632.089 mp, aparţinând domeniului public al Comunei Săcălăşeni în vederea realizării investiţiei: „Fermă afini de cultură''.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

1. Prezentare generala
2. Descrierea şi identificarea bunului care urmează a fi închiriat
3. Motivaţia economică, financiară, socială şi de mediu
4. Investiţia propusă
5. Nivelul minim al chiriei
6. Acordarea închirierii
7. Durata închirierii
8. Durata previzibila pentru realizarea investitiilor in cadrul închirierii
9. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere

1. PREZENTARE GENERALA

Având în vedere interesul arătat pentru concesionarea terenului agricol pe care Comuna Săcălășeni îl deține precum și obligația autorităților locale de administrare eficientă a bunurilor domeniului public și privat ale acestora, obligația gestionării fondurilor bugetare, propunem concesionarea, prin licitație publică, a terenului cu suprafața de 104.787 mp., parte din imobilul în suprafață de 632.089 mp., identificat prin numărul cadastral 50607, Cartea Funciară 50607 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasată în comuna Săcălășeni, în vederea realizării investiției: „Fermă afini de cultură''.

2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI ÎNCHIRIAT

Comuna Săcălășeni deține în acest moment un teren cuprins în domeniul public al Comunei Săcălășeni la poziția 10 a Anexei nr. 1 la HCL Săcălășeni nr. 29 din 25.03.2017, având următoarele date de identificare:

10) b.7	Pășune comunală(sat Săcălășeni)	Suprafată: 632.089 mp, CF 50607, Săcălășeni, nr. Cad: 50607

Din acest imobil a fost identificată și va fi dezmembrată o suprafață de 104.787 mp. pentru realizarea investiției: „Fermă afini de cultură''.

3. MOTIVAȚIA ECONOMICĂ, FINANCIARĂ, SOCIALĂ ȘI DE MEDIU

La nivel macroeconomic in Romania se manifesta o tendinta generalizata de crestere a cantitatii de fructe consumate, insa in acelasi timp si o scadere a ponderii producatorilor romani pe piata fructelor.

Calitatea fructelor romanesti este sub nivelul standard al celor europene, iar logistica fructelor care ar putea sa le dea fermierilor romani o sansa de dezvoltare este aproape inexistenta.

Ferma de afini de cultura este o oportunitate în contextul actual al pietei romanesti si europene. Judecand dupatrendul european si mondial de crestere al consumului de fructe proaspete si in special al fructelor care sunt considerate ca fiind aducatoare de beneficii organismului, o astfel de investitie este sigura si poate fi dezvoltata in timp la o dimensiune mult mai mare.

Avand in vedere planul de finantare (co-finantare europeana), ferma va fi realizata la nivel European cu tehnologie de ultima ora, existand posibilitatea de extindere si diversificare a productiei. Produsele de aici or fi vandute pe plan European respectand toate cerintele pietei europene.

La nivelul comunei Sacalaseni exista un numar foarte mic de activitati economice capabile sa ofere cetatenilor locuri de munca si o sansa pentru un trai mai bun aproape de casa.

Microclimatul specific depresiunii Baia Mare asigura conditii speciale de dezvoltare pentru arbustii fructiferi, favorizand si afinul sa produca fructe mai bune si intr-un interval de timp mai avantajos.

Zona Sacalaseni este in general ferita de fenomenele meteo extreme, ceea ce creaza premisele unui succes cu o viitoare ferma de afini.

Utilizarea unor sisteme moderne de automatizare a irigarii permite limitarea consumului de apa. Eficienta sistemului de irigare este de peste 98% in conditiile in care se utilizeaza irigare prin picurare, metoda prin care este semnificativ redusa pierderea apei prin evaporare inainte sa ajunga la radacina plantei.

Pentru infiintarea plantatiei cu tot ceea ce inseamna ea (amenajare teren, pregatire teren, achizitie utilaje si material saditor) se va depune un proiect de finantare prin fonduri europene PNDR – masura 4.

4. INVESTITIA PROPUSĂ

Concesionarea terenului se face în scopul realizării investiției: „Fermă afini de cultură„ Investiția urmând să fie realizată în două faze- fermă de afini și platformă de sortare/depozitare/livrare.

Investitia propusa este o ferma de productie intensive a afinelor de cultura si comercializarea lor sub forma de fructe proaspete.

Dimensionarea fermei de afini:

- Suprafata plantata cu arbusti - 8.5 Ha
- Spatii tehnice, hala depozitare si sortare - 0.5 ha
- Drumuri ferma - 0.7 ha

- Bazin apa irigatii - 0.3 ha

Necesar si structura personal.
Va fi nevoie de personal angajat permanent si personal sezonier:
Personal permanent:

- 2 persoane – intretinere, operare utilaje si paza

- Personal sezonier:

- 140 persoane – intretinere, taieri de primavera, cules, manipulare fructe, sortare si responsabil calitate.

Zona ce imprejmuieste localitatea Baia Mare (depresiunea Baia Mare) se afla la adapost de conditiile climatice extreme cee ace favorizeaza cultivarea afinului de cultura. Datoriata acestor conditii, desi amplasarea localitatii Sacalaseni e destul se Nordica, microclimatul e favorabil cresterii arbustului de afin oferind conditii propice obtinerii de fructe proaspete ce corespund livrarii pe pietele externe de acest gen.

Din punct de vedere al functionarii si amplasarii fermei de afini, tehnologia folosita nu va pune in pericol mediul inconjurator.

Irigatul plantelor se va face prin folosirea unui sistem de irigare prin picurare care are o eficienta de peste 90 de procente, acesta ducand apa pana la radacina plantelor. Prin aceasta metoda se evita evaporarea care este principala cauza in pierderea unei cantitati insemnate de apa la sistemele clasice de irigare.

Un alt element important in economia de apa este controlarea electronica a sistemului de irigare de catre un computer. Acesta va fi programat sa execute irigarea pe zone si perioade de timp exacte pentru a obtine rezultatele dorite dar va elimina pierderile de apa intr-un procent foarte mare.

Din punct de vedere al crearii de locuri de munca la nivelul comunei Sacalaseni, plantatia va oferi un numar mare de locuri de munca sezoniere dar si permanente. Pe masura ce activitatea se va dezvolta si plantatia va ajunge la maturitate, locurile de munca vor fi mai numeroase. Sezonul de cules se va intinde pe o durata de trei luni, perioada in care se vor crea in medie 140 / 160 locuri de munca.

O alta perioada in care se vor crea locuri de munca sezoniere va fi primavera cand se fac lucrarile de taiere si intretinere a plantelor. Pe parcursul unei luni de primavera se vor crea in medie 50 / 70 locuri de munca.

Un alt aspect important din punct de vedere social si economic e crearea unei baze de preluare a fructelor proaspete produse in zona. In functie de sezon si soiurile existente pe piata se va putea crea piatapentru preluarea fructelor de pe raza comunei Sacalaseni si imprejurimi. Existand deja contactele cu cei care preiau fructe si le revand ca fructe
proaspete sau pentru procesare, societatea va putea juca un rol de intermediar intre producatori si distribuitorii finali.

Dimensiunea si diversitatea serviciilor oferite catre comunitate si dinspre comunitate catre piata romaneasca sau externa sunt variate si se pot dezvolta in timp.

Prin realizarea investitiei se va creea un model de bune practici in agricultura/pomicultura. Cetatenii implicati vor beneficia direct si indirect din realizarea investitiei. Se vor dezvolta servicii anexe care vor deservi investitia pe intreaga durata a exploatarii fermei.

5. NIVELUL MINIM AL CONCESIUNII

Preţul minim al concesiunii este de 0,0512 lei/mp teren/an , calculat la cursul de 4.5729 lei/euro, din data de 18.05.2017, data raportului de evaluare.

Plata anuală a concesiunii se va face în lei, în termen de 30 de zile de la data primirii facturii aferente emise de către concedent. Factura se va emite în primele trei luni ale anului respectiv de contract. În cazul unor modificari legislative sau aderarea la moneda Euro, plata se va realiza in acestă monedă, conversia fiind făcută la cursul mediu al ultimului an calendaristic întreg.

Plata pentru primul an de concesiune se face în data semnării contractului de concesiune, neîndeplinirea acestei obligaţii duce la încetarea de drept a contractului de concesiune.

Întarzierile la plata redevenţei se vor sanctiona cu penalitati de 0,1% /zi de întarziere la suma datorata, urmând ca pentru intarzierile la plata a redeventei anuale ce depasesc 3 luni să se procedeze la încetarea de drept a concesiunii, conform art. 4.1. lit. f), din contractul de concesiune, fară a fi necesară interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres).

Concedentul va emite factura reprezentând redevenţa pentru concesiunea bunurilor cu cel puţin 30 zile înaintea termenului scadent de plată a redevenţei de către concesionar.

6. ACORDAREA CONCESIUNII

Procedura de închiriere propusa este licitatie publica prin care orice persoana fizică sau juridica de drept privat, romană sau straina, poate prezenta o oferta.

Desfasurarea licitatiei publice deschise se realizeaza in conformitate cu prevederile caietului de sarcini întocmit în baza prevederilor următoarelor acte normative:

a) Legea administraţiei publice locale, nr. 215/2001 – republicată, cumodificările şi completările ulterioare;
b) Codul Civil al României;
c) Codul Fiscal aprobat prin Legea 227/2015;
d) Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului României nr. 54 din 28 iunie 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
e) Normele metodologice de aplicare a Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobate prin H.G. nr. 168 din 14 februarie 2007;

Desfasurarea licitatiei publice deschise se va realiza conform prevederilor Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea Comunei Săcălăşeni în vederea realizării unor investiţii economice şi de dezvoltare a localităţii, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunie Săcălăşeni nr. 42 din 20.04.2017:

"CAPITOLUL VII.
Licitaţia

Art.15. (1) Procedura de licitaţie se poate desfăşura dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin 3 oferte valabile.

(2) *Plicurile, închise şi sigilate se înregistrează la registratura autorităţii locale, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.*

(3) *După deschiderea plicurilor exterioare în sedinţa publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute la art. 31 din prezentul Regulament.*

(4) *Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin 3 oferte să fie valabile prin întrunirea condiţiile prevăzute la art. 31 alin. (3) din prezentul Regulament, în caz contrar, concedentul este obligat să anuleze procedura de licitaţie şi să aplice procedura de negociere, prevăzută la Capitolul IX.*

(5) *După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal nr. 1. în care se va menţiona rezultatul analizei.*

Art.16. (1) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal nr. 1 al şedinţei publice prevăzut la art. 15 alin. (5) de către toţi membri comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

(2) *Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentaţia de atribuire a concesiunii.*

(3) *După întocmirea procesului verbal de analiză a documentelor precizat la art. 15 alin. 5 se trece la prezentarea preţului din oferta financiară .*

(4) *După prezentarea tuturor preţurilor, preşedintele comisiei solicită ofertanţilor să anunţe, prin strigare, un preţ mai mare decât preţul anunţat de preşedintele comisiei în urma analizării ofertelor financiare depuse în scris.*

(5) *Pasul de creştere faţă de preţul de pornire va fi de 0,001 lei /mp/an.*

(6) *Ofertanţii vor prezenta preţul respectând ordinea rezultată în urma înregistrării ofertelor.*

(7) *În cazul în care criteriul de evaluare este „cel mai mare nivel al redevenţei", declararea ofertantului câştigător se face de către preşedintele comisiei în urma aplicării procedurii de licitare prin strigare. Adjudecarea ofertantului câştigător se face în urma strigării de către preşedintele comisiei, de trei ori, a preţului cel mai mare ofertat.*

(8) *În cazul în care în documentaţia de atribuire sunt prevăzute, pe lânga cel mai mare nivel al redeventei, şi alt/alte criteriu/criterii de atribuire, valoarea criteriului „cel mai mare nivel al redevenţei" va fi reprezentat de preţul strigat în urma procedurii de licitare prin strigare.*

(9) *În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal nr. 2, în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, oferta câştigătoare, preţul minim exprimat sub forma lei/mp/an şi preţul maxim adjudecat. Procesul-verbal se semnează de către toti membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţii prezenţi care vor primi şi un exemplar din acesta.*

(10) *În termen de maxim 3 zile lucrătoare de la întocmirea procesului verbal, Compartimentul administrare patrimoniu şi gestionare proiecte locale din cadrul Biroului Financiar Contabilitate şi Execuţie Bugetară al Comunei*

Săcălăşeni transmite prin mijloacele indicate de ofertanţi sau în scris cu confirmare de primire procesul verbal tuturor ofertanţilor care nu au intrat în posesia acestuia la data licitaţiei.

Art.17. (1) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la art. 16 alin. (9), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Compartimentului administrare patrimoniu şi gestionare proiecte locale din cadrul Biroului Financiar Contabilitate şi Execuţie Bugetară al Comunei Săcălăşeni.

(2) *În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Compartimentul administrare patrimoniu şi gestionare proiecte locale din cadrul Biroului Financiar Contabilitate şi Execuţie Bugetară al Comunei Săcălăşeni informează, prin mijloacele indicate de ofertanţi sau în scris cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii şi ofertanţii ale căror oferte au fost valabile. Informarea va cuprinde datele de identificare a ofertantului câştigător, preţul adjudecat şi termenul de contestaţie.*

(3) *Procesul –verbal , Raportul şi înştinţările transmise se depun la dosarul concesiunii.*

Art.18. (1) Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

(2)În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe concedent despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.

(3) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(4) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.

(5)Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

CAPITOLUL IX
Negocierea directă

Art. 21. *Concedentul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă numai în situaţia în care, după repetarea procedurii de licitaţie(minim o data), la procedura de licitaţie nu au fost depuse cel puţin 3 oferte valabile.*

Art. 22.(1) În cazul procedurii negocierii directe, Compartimentul administrare patrimoniu şi gestionare proiecte locale din cadrul Biroului Financiar Contabilitate şi Execuţie Bugetară al Comunei Săcălăşeni are obligaţia să publice în în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală anunţul de licitaţie şi pe site-ul propriu, anunţul de licitaţie, anunţul de negociere directă.

(2) *Informaţiile pe care trebuie să le conţină anunţul negocierii directe sunt prevăzute în Anexa nr. 4.*

(3) *Anunţul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel puţin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.*

Art. 23 (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

(2) *Compartimentul administrare patrimoniu şi gestionare proiecte locale din cadrul Biroului Financiar Contabilitate şi Execuţie Bugetară al Comunei Săcălăşeni are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească două zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.*

(3) *Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (2) să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de două zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.*

Art. 24. (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

(2) Concedentul are obligaţia de a răspunde prin Compartimentul administrare patrimoniu şi gestionare proiecte locale din cadrul Biroului Financiar Contabilitate şi Execuţie Bugetară al Comunei Săcălăşeni, în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească două zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Compartimentul administrare patrimoniu şi gestionare proiecte locale din cadrul Biroului Financiar Contabilitate şi Execuţie Bugetară al Comunei Săcălăşeni are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezententului regulament, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art. 25. (1) Fără a aduce atingere prevederilor art. 34 alin. (2), concedentul are obligaţia de a transmite răspunsul la orice solicitare de clarificare cu cel puţin două zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
(2) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (1), acesta din urmă are totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.
Art. 26. Concedentul derulează negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă valabilă".

Predarea-primirea terenului supus concesiunii se face în baza procesului-verbal, în teremen de maxim 15 zile de la semnarea contractului, după achitarea în termen a redevenţei pentru primul an de concesiune.

7. DURATA CONCESIUNII

Bunurile care fac obiectul concesionării se concesionează pe o durată de 49 de ani începând de la data semnării contractului de concesiune, iar acesta poate fi prelungit pentru o periodă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin simplu acord de voinţă al părţilor. Contractul intră în vigoare la data semnării de către ambele părţi. Predarea-primirea terenului supus concesiunii se face în baza procesului-verbal, în teremen de maxim 15 zile de la semnarea contractului, după achitarea în termen a redevenţei pentru primul an de concesiune, în caz contrar aplicându-se prevederile art. 4.1. lit. e) din contract.

Modalitatea de plată şi clauzele speciale se vor stabili prin contractul de concesiune.

8. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIŢIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata de execuţie a obiectivelor va fi de maxim 54 luni de la data inceperii lucrarilor. În termen de maxim 3 luni de la eliberarea autorizatiei, solicitantul este obligat sa înceapă lucrările.

9. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

Desemnarea câştigătorului se va face după analiza ofertelor de către membrii comisiei de evaluare şi întocmirea raportului procedurii.

Calendarul propus pentru concesiune este urmatorul:

- aprobarea studiului de oportunitate si a caietului de sarcini iunie 2017;
- organizarea licitatiei deschise – iulie 2017;
- contractarea – august 2017.

Întocmit
Compartiment administrare patrimoniu şi gestionare proiecte locale din cadrul Biroului Financiar Contabilitate şi Execuţie Bugetară al Comunei Săcălăşeni
Consilier
Lorena DORCA

AVIZAT
Secretar comuna
Marius -Flavius BABAN

ROMÂNIA - Săcălăşeni - Com. SECRETAR - Jud. Maramureş

ANEXA nr. 2
la H.C.L.Săcălăşeni nr. 53 din 17 iunie 2017

ROMÂNIA
JUDEŢUL MARAMUREŞ
COMUNA SĂCĂLĂŞENI
localitatea Săcălăşeni, sat Săcălăşeni, str. Unirii, nr. 87,
cod poştal 437280,
Tel **0262-289333** Fax: **0362-780129**
C.I.F. 3627390
e-mail: primaria_sacalaseni@yahoo.com;
www. sacalaseni.ro

CERTIFICATE NO. 28539

APROB
PRIMAR
Emilian –Gheorghe POP

CAIET DE SARCINI

"Concesionarea, prin licitatie publică, a unei suprafeţe de teren de 104.787 mp, parte din imobilul în suprafaţă de 632.089 mp, aparţinând domeniului public al Comunei Săcălăşeni în vederea realizării investiţiei: „Fermă afini de cultură''.

1. DENUMIREA AUTORITĂŢII CONTRACTANTE:

Comuna Sacalaseni, Judetul Maramures Adresa: sat Săcălăşeni, str. Unirii nr. 87 , Localitatea: Sacalaseni, Cod postal: 437280, judeţul Maramureş Romania, tel. 0262289333 , e-mail: primaria_sacalaseni@yahoo.com, Fax: 0362780129; 0362-780129 , www.sacalaseni.ro

2. DATA ŞI LOCUL DESFĂŞURĂRII LICITAŢIEI PUBLICE

Licitaţia publică va avea loc în data de ..... 2017, ora 10.00, la sediul Comunei Săcălăşeni, sat Săcălăşeni, str. Unirii nr. 87, judeţul Maramureş.

3. OBIECTUL CONCESIUNII;

3.1. Obiectul concesionării prin licitaţie publică îl reprezintă bunul imobil în suprafaţă de 104.787 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 632.089 mp., identificat prin numărul cadastral 50607, Cartea Funciară 50607 a localităţii Săcălăşeni, proprietate publică a Comunei Săcălăşeni, amplasat în comuna Săcălăşeni, în vederea realizarii investiţiei: „Ferma afini de cultură,,.

3.2. Concesionarul va avea obligaţia înfiinţării unui : „Ferma afini de cultură" ce va cuprinde:

- fermă de afini- suprafaţă plantată cu arbuşti- 8,5 ha.*
- spaţii tehnice, hala de depozitare şi sortare -0,5 ha.*
- drumuri fermă – 0,7 ha.*
- Bazin irigaţii apă- 0,3 ha.*
- Infrastructură (căile de acces, reţele de apă potabilă, reţele de canalizare, energie electrică, alei şi grădini, sistem de iluminare, reţea gaze naturale, reţea telefonie, reţea internet, reţea apă şi apă menajeră, etc.) (se vor identifica cele prevăzute în propunerea de investiţie)

(*date estimate minime)

4. DURATA CONCESIONĂRII;

4.1. Bunurile care fac obiectul concesionării se concesionează pe o durată de 49 de ani începând de la data semnării contractului de concesiune, iar acesta poate fi prelungit pentru o periodă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin simplu acord de voinţă al păţilor. publica; Contractul intră în vigoare la data semnării de către ambele părţi .

4.2. Predarea-primirea terenului supus concesiunii se face în baza procesului-verbal, în teremen de maxim 15 zile de la semnarea contractului, după achitarea în termen a redevenţei pentru primul an de concesiune, în caz contrar aplicându-se prevederile art. 4.1. lit. e) din contract.

4.3. Modalitatea de plată şi clauzele speciale se vor stabili prin contractul de concesiune.

5. CARACTERISTICILE CONCESIONĂRII:

5.1. Concesionarul va concesiona bunurile pentru realizarea unei investiţii de înfiinţare a unei „Ferma afini de cultură,,

6. ELEMENTE DE PRET:

6.1. Preţul minim al concesiunii este de 0,0512 lei/mp teren/an, calculat la cursul de 4,5729 lei/euro, din data de 18.05.2017, data raportului de evaluare.

6.2. Plata anuală a concesiunii se va face în lei, în termen de 30 de zile de la data primirii facturii aferente emise de către concedent. Factura se va emite în primele trei luni ale anului respectiv de contract.

6.3. În cazul unor modificari legislative sau aderarea la moneda Euro, plata se va realiza in acestă monedă, conversia fiind făcută la cursul mediu al ultimului an calendaristic întreg.

6.4. Plata pentru primul an de concesiune se face în data semnării contractului de concesiune, neîndeplinirea acestei obligaţii duce la încetarea de drept a contractului de concesiune conform prevederilor art. 4.1. lit. e). din contractul de concesiune..

6.5. Întarzierile la plata redevenţei se vor sanctiona cu penalitati de 0,1% /zi de întarziere la suma datorata, urmând ca pentru intarzierile la plata a redeventei anuale ce depasesc 3 luni să se procedeze la încetarea de drept a concesiunii, conform art. 4.1. lit. f), din contractul de concesiune, fară a fi necesară interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres).

6.6. Concedentul va emite factura reprezentând redevenţa pentru concesiunea bunurilor cu cel puţin 30 zile înaintea termenului scadent de plată a redevenţei de către concesionar.

7. ÎNCETAREA CONCESIONĂRII:

7.1. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în situaţiile prevăzute în CAPITOLUL IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE, din"Contract de Concesiune"- MODEL ORIENTATIV, anexă la prezentul Caiet de Sarcini.

8. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR:

8.1. Litigiile de orice fel apărute între părţile contractante, în cursul derulării contractului de concesiune, sunt de competenţa instanţelor de judecată de care aparţine concedentul.

9. CONDITIILE DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE :

9.1. Procedura de licitaţie se poate desfăşura dacă in urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin 3 oferte valabile.

10. MODUL DE DESFĂŞURARE AL LICITAŢIEI :

10.1. Ofertanţii interesaţi persoane fizice sau juridice, pentru a participa la licitaţia publică organizată în vederea concesionării a 104.787 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 632089 mp., identificat prin numărul cadastral 50607, Cartea Funciară 50607 a localităţii Săcălăşeni, proprietate publică a Comunei Săcălăşeni, vor depune la sediul organizatorului documentele solicitate conform caietului de sarcini, în ziua şi ora nominalizată conform anunţului publicitar publicat în ziarul local, afişierul Comunei, site-ul www.sacalaseni.ro şi Monitorl Oficial al României.

10.2. Organizarea licitaţiei se va face după trecerea a minim 20 zile calendaristice, de la data publicării anunţului de concesiune în Monitorul Oficial, într-un ziar naţional, precum şi la afişierul şi site-ul Comunei fără a se calcula data publicării anunţului şi data organizării licitaţiei.

10.3 Depunerea ofertelor :

1) oferta este fermă, definitivă şi obligatorie pentru participarea la licitaţie.
2) Oferta se va depune până la data de ..... 2017, ora 10.00, la sediul Comunei Săcălăşeni

Ofertele se redacteaza în limba româna.

(2) Ofertanţii transmit ofertele lor în doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, precizându-se data si ora.

(3) Pe plicul exterior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.şi menţiunea "A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA : ..... 2017, ora 10.00. Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor concedentului din documentaţia de atribuire;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentaţiei de atribuire;

d) copie după actele de identitate ale persoanei fizice / împuternicitului /administratorului

e) copie certificat de inregistrare ORC(în cazul persoanelor juridice)

f) certificat constatator emis de ORC valabil la data deschiderii ofertelor

g) dovada achitării la zi a taxelor şi impozitelor (certificat fiscal-bugetul local al domiciliului /sediului) , valabilă la data deschiderii ofertelor

h) dovada achitării la zi a taxelor şi impozitelor la bugetul consolidat de stat, valabil la data deschiderii ofertelor

i) împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitaţie prin reprezentant.

(4) Pe plicul interior, care conţine oferta financiară propriu-zisă, semnate de ofertant, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(5) în afara plicului exterior ofertantul va depune:

a) dovada depunerii la casieria organizatorului licitaţiei a garanţiei de participare

b) cerere de participare

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

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

(8) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent, prevăzut în documentaţia de atribuire şi anunţul de licitaţie.

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

11. GARANŢII:

11.1. În vederea participării la licitaţie ofertanţii sunt obligaţi să depună la casieria Comunei Săcălăşeni, garanţia de participare.

11.2. Garanţia de participare la licitaţie reprezentând echivalentul preţului redevenţei minime pentru primul an de contract calculat la pretul minim de pornire, în suma de 0,0512 lei/mp teren/an.

11.3. Garanţia se va constitui în lei, în sumă de 5.365 lei.

(1) Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator, se restituie acestuia pe bază de cerere .

(2)Ofertanţilor necăştigători li se restituie garanţia de participare pe bază de cerere.

(3)Garanţia de participare la licitaţie se reţine de proprietar în următoarele situaţii :

a) dacă ofertantul câştigător îşi retrage oferta în intervalul de la deschiderea ofertelor şi până la comunicarea adjudecării;

b) în cazul ofertantului câştigător, dacă acesta nu se prezintă la data stabilită de comisia de licitaţie pentru semnarea contractului sau în termen maxim de 20 de zile calendaristice de la data comunicată.

12. ANALIZAREA ŞI COMPARAREA OFERTELOR; PAŞII LICITAŢIEI:

12.1 (1) La data, ora şi locul anunţat pentru deschiderea licitaţiei vor fi prezenţi membrii comisiei de licitaţie şi ofertanţii care au prezentat documentele necesare pentru participarea la licitaţie, conform caietului de sarcini.

(2) Plicurile, închise şi sigilate se înregistrează la registratura autorităţii locale, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

(3) După deschiderea plicurilor exterioare în sedinţa publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor solicitate.

(4) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte **procesul-verbal** nr. 1. în care se va menţiona rezultatul analizei.

12.2. (1) Deschiderea plicurilor interioare se face **numai după semnarea procesului-verbal nr. 1** al şedinţei publice prevăzut la art. 15 alin. (5) de către **toţi membri** comisiei de evaluare şi de către **ofertanţi.**

(2) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentaţia de atribuire a concesiunii.

(3) După întocmirea procesului verbal de analiză a documentelor se trece la prezentarea preţului din oferta financiară .

(4) După prezentarea tuturor preţurilor, preşedintele comisiei solicită ofertanţilor să anunţe, prin strigare, un preţ mai mare decât preţul anunţat de preşedintele comisiei în urma analizării ofertelor financiare depuse în scris.

(5) Pasul de creştere faţă de preţul de pornire va fi de 0,001 lei /mp/an.

(6) Ofertanţii vor prezenta preţul respectând ordinea rezultată în urma înregistrării ofertelor.

(7) În cazul în care criteriul de evaluare este „cel mai mare nivel al redevenţei", declararea ofertantului câştigător se face de către preşedintele comisiei în urma aplicării procedurii de licitare prin strigare. Adjudecarea ofertantului câştigător se face în urma strigării de către preşedintele comisiei, de trei ori, a preţului cel mai mare ofertat.

(8) În cazul în care în documentaţia de atribuire sunt prevăzute, pe lânga cel mai mare nivel al redeventei, şi alt/alte criteriu/criterii de atribuire, valoarea criteriului „cel mai mare nivel al redevenţei" va fi reprezentat de preţul strigat în urma procedurii de licitare prin strigare.

(9) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia **întocmeşte un proces-verbal nr. 2,** în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, oferta câştigătoare, preţul minim exprimat sub forma lei/mp/an şi preţul maxim adjudecat. Procesul-verbal se semnează de către toti membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţii prezenţi care vor primi şi un exemplar din acesta.

(10)În termen de **maxim 3 zile lucrătoare** de la întocmirea procesului verbal, Compartimentul administrare patrimoniu şi gestionare proiecte locale din cadrul Biroului Financiar Contabilitate şi Execuţie Bugetară al Comunei Săcălăşeni transmite prin mijloacele indicate de ofertanţi sau în scris cu confirmare de primire procesul verbal tuturor ofertanţilor care nu au intrat în posesia acestuia la data licitaţiei.

12.3. (1) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la art. 16 alin. (9), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, **un raport** pe care îl transmite Compartimentului administrare patrimoniu şi gestionare proiecte locale din cadrul Biroului Financiar Contabilitate şi Execuţie Bugetară al Comunei Săcălăşeni.
(2) În termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea raportului comisiei de evaluare, Compartimentul administrare patrimoniu şi gestionare proiecte locale din cadrul Biroului Financiar Contabilitate şi Execuţie Bugetară al Comunei Săcălăşeni informează, prin mijloacele indicate de ofertanţi sau în scris cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii şi ofertanţii ale căror oferte au fost valabile. Informarea va cuprinde datele de identificare a ofertantului câştigător, preţul adjudecat şi termenul de contestaţie.
(3) Procesul –verbal , Raportul şi înştinţările transmise se depun la dosarul concesiunii.

12.4. (1) Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.
(2)În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe concedent despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.
(3) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
(4) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.
(5)Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

13. ALTE INFORMAŢII RELEVANTE PRIVIND CONCESIUNEA:

a. Ofertantul va suporta toate costurile asociate elaborarii si prezentarii ofertei sale, precum si a documentelor care o insotesc.
b. Autoritatea contractanta are obligatia de a permite personalului sau agentilor ofertantului sa viziteze amplasamentul lucrarilor.
c. Concesionarului/Executantului i se recomanda sa viziteze si sa examineze amplasamentul lucrarii, inclusiv imprejurimile si sa obtina toate informatiile necesare in vederea elaborarii ofertei.
d. Concesionarul/Executantul isi asuma riscul producerii unui eventual accident care s-ar solda cu moartea sau ranirea fizica a unei persoane si/sau pierderea ori deteriorarea proprietatii.
e. Concesionarul/Executantul va suporta orice eventuale cheltuieli, pierderi sau daune ca rezultat al vizionarii amplasamentului lucrarii.
f. Încheierea contractului de achiziţie publică se face după adjudecarea licitaţiei cu ofertantul câştigător conform procedurii aprobate de concedent
g. Recepţia lucrărilor executate pe terenul concesionat se va efectua de către o comisie numita de catre concedent.
h. Toate lucrările ce se vor executa vor respecta Legea 50/91 cu modificările ulterioare privind calitatea în construcţii.
i. Vor fi punctate doar ofertele care respecta in intregime cerintele documentatiei de atribuire. Ofertele care contin date insuficiente pentru evaluare sau care prezinta necorelari intre datele prezentate in vederea calificarii si atribuirii, vor fi respinse ca inacceptabile si/sau neconforme.
j. Vizita pe teren nu este obligatorie insa este recomandata in vederea intocmirii ofertelor.
k. Formularele si/sau documentele solicitate sunt obligatorii a fi prezentate, pentru atribuirea achiziţiei .
l. Pe baza procesului-verbal de adjudecare a licitaţiei şi a raportului transmis concedentului se va încheia actul de concesiune (contractul de concesiune).
m. **Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contractul de concesiune (model orientativ), anexă la caietul de sarcini, pe care ofertantul/concesionarul şi-l va asuma prin semnarea acestuia.**
n. Soluţiile prezentate odată cu depunerea ofertelor, in cazul adjudecarii licitatiei, nu reprezintă aprobarea acestora şi nu exonerează pe câştigător de obţinerea avizelor şi acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.
o. Obţinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea şi funcţionarea investiţiilor privesc pe concesionari.
p. Toate lucrările privind racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente şi obţinerea acordurilor de la deţinătorii de utilităţi, privesc pe concesionar.
q. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionării regularizarea şi continuitatea activităţii în scopul căreia a fost concesionat bunul.
r. Concedentul are dreptul ca prin imputerniciţii săi sa urmărească derularea contractului în vederea asigurării îndeplinirii obligaţiilor concesionarului conform contractului.

14. LEGISLATIA APLICATA :

a) Legea administraţiei publice locale, nr.215/2001 – republicată, cumodificările şi completările ulterioare;
b) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
c) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul.
d) OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
e) Normele metodologice de aplicare a Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobate prin HG nr. 168/2007

15. PRINCIPII CARE STAU LA BAZA ATRIBUIRII CONTRACTULUI

a) nediscriminarea;
b) tratamentul egal;
c) recunoaşterea reciprocă;
d) transparenţa;
e) proporţionalitatea;
f) eficienţa utilizării fondurilor publice;
g) asumarea răspunderii.

16. **INFORMAŢII PRIVIND REGLEMENTĂRILE OBLIGATORII REFERITOARE LA PROTECŢIA MUNCII, LA PREVENIREA ŞI STINGEREA INCENDIILOR ŞI LA PROTECŢIA MEDIULUI, PROTECŢIA APELOR,** care trebuie respectate pe parcursul îndeplinirii contractului şi care sunt în vigoare la nivel naţional sau în localitatea unde se execută lucrările se pot obţine de la:

a) -Agentia pentru Protectia Mediului, mun. Baia Mare, str. Iza 2;

b) -Inspectoratul Teritorial de Stat pentru Protectia Muncii str., mun. Baia Mare, G. Cosbuc 50 ;

c) -Inspectia Judeteana pentru Constructii , mun. Baia Mare, str. Culturii nr.9

d) Sistemul de Gospodarire a Apelor Maramures, mun. Baia Mare, aleea Hortensiei nr. 2

e) Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă "Gheorghe Pop de Băseşti" al judeţului Maramureş , mun. Baia Mare, str. V. Lucaciu, nr. 87

17. DISPOZITII FINALE :

17.1. Ca urmare a adjudecării licitaţiei publice cel care a fost declarat câştigător va trebui să se prezinte la sediul Comunei Săcălăşeni să semneze contractul de concesiune la data comunicată de către concedent, care poate fi numai după împlinirea unui termen de **20 zile calendaristice** de la data realizării comunicării către ofertanţi, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune. Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de **20 de zile calendaristice** de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. (1), duce la reţinerea garanţiei de participare depuse de către ofertant.

17.2. Caietul de sarcini, inclusiv toată documentaţia necesară participării la licitaţie se va pune la dispoziţia solicitantului gratuit de către organizator.

18. ANEXE:

- cerere de participare-formular 1
- împuternicire --formular 2
- formular de ofertă --formular 3
- contract de concesiune –MODEL ORIENTATIV

întocmit,
COMPARTIMENT ACHIZIŢII PUBLICE
Consilier
Raluca STAN

AVIZAT
SECRETAR COMUNA,
MARIUS FLAVIUS BĂBAN

ROMÂNIA - Săcălăşeni - SECRETAR - Jud. Maramureş - Com.

formular 1

CERERE DE PARTICIPARE
Către COMUNA SĂCĂLĂȘENI, JUDEȚUL MARAMUREȘ

Ca urmare a anunţului de participare apărut in _____ din_____
(ziua/luna/anul) privind organizarea procedurii pentru atribuirea contractului :

"Concesionare teren" în suprafață de 104.787 mp., parte din imobilul în suprafață de 632089 mp., identificat prin numărul cadastral 50607, Cartea Funciară 50607 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasat în comuna Săcălășeni, în vederea realizării unei ferme afini de cultură.

1. Pentru persoane fizice:

Subsemnatul _____cu domiciliul în _____ nr. _____, judetul ._____ , CNP: _____posesor al CI seria_____nr. _____
sau

2. Pentru persoane juridice:

Subsemnatul _____cu domiciliul în _____ nr. _____, judetul ._____ , CNP: _____posesor al CI seria_____nr. _____ administrator al .
.....
, cu sediul in.....str.....nr..... judetul ..... , CUI ....., nr. ordine in registru comertului J.....,
solicit participarea la licitația organizată pentru concesionarea unui teren în suprafață de 104.787 mp., parte din imobilul în suprafață de 632089 mp., identificat prin numărul cadastral 50607, Cartea Funciară 50607 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasat în comuna Săcălășeni, pentru realizarea unei ferme afini de cultură și menționez că am luat la cunoștință prevederile caietului de sarcini privind organizarea procedurii de licitație deschisă cu strigare.

În vederea participării la procedura amintită vă transmitem dosarul ofertei conținând următoarele documente:

a) Formularul 1 -cerere de participare .....DA/NU
b) dovada depunerii la casieria organizatorului licitației a garanției de participare.....DA/NU
c) copie după actele de identitate ale ofertantului/ administratorului .....DA/NU
d) copie certificat de inregistrare ORC(în cazul persoanelor juridice) .....DA/NU
e) dovada achitării la zi a taxelor şi impozitelor :
e.1. Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite şi Taxe Locale al unității administrativ - teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul/sediul social, care să ateste că ofertantul nu se înregistrează cu debite la bugetul local. .....DA/NU
e.2. Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat. (în cazul persoanelor juridice). .....DA/NU
f) Formularul 2 - împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant.....DA/NU
g) Formularul 3 - oferta financiară inițială.....DA/NU
h) Formularul 4 – declaratie pe propria raspundere privind informatiile generale şi de corespondență..... DA/NU
i) contract de concesiune – MODEL ORIENTATIV asumat prin semnătură ..... DA/NU
j) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire..... DA/NU
k) etapizarea realizării investițiilor ..... DA/NU

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare si vă satisface cerinţele.

Data completării _____
Ofertant

.....
.....
(Numele si prenumele in clar a persoanei care semneaza, stampila)

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa ....., cu sediul în ....., înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. ....., CIF ....., atribut fiscal ....., reprezentată legal prin ....., în calitate de ....., împuternicim prin prezenta pe ...., domiciliat în ....., identificat cu B.I./C.I. seria ....., nr. ....., CNP....., eliberat de ....., la data de ....., având funcția de ....., să ne reprezinte la procedura licitație publică cu strigare organizată de Comuna Săcălășeni în scopul atribuirii contractului privind concesionare teren în suprafață de 104.787 mp., parte din imobilul în suprafață de 632.089 mp., identificat prin numărul cadastral 50607, Cartea Funciară 50607 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasat în comuna Sacalaseni, în vederea realizării unei ferme afini de cultură.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi si obligații:

1. Să semneze toate actele si documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la prezenta procedură;
2. Să participe în numele subscrisei la procedură si să semneze toate documentele rezultate pe parcursul si/sau în urma desfășurării procedurii.
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfășurării procedurii.
4. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la procedură.
5. Să reoferteze oferta în cazul în care sunt oferte egale depuse la deschiderea ofertelor sau comisia de evaluare va solicita acest lucru.

Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele si faptele ce decurg din participarea la procedură.

Notă:
Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate)

Data
.....

Denumirea mandantului
S.C. .....

reprezentată legal prin

_____
(Nume, prenume)

_____
(Funcție)

_____
(Semnătura autorizată si stampila)

Către
COMUNA SĂCĂLĂŞENI
JUDEŢUL MARAMUREŞ

Ca urmare a anunţului de participare apărut in _____ din _____ (ziua/luna/anul) privind organizarea procedurii pentru atribuirea contractului :

Concesionare teren în suprafaţă de 104.878 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 632.089 mp., identificat prin numărul cadastral 50607, Cartea Funciară 50607 a localităţii Săcălăşeni, proprietate publică a Comunei Săcălăşeni, amplasat în comuna Sacalaseni, în vederea realizării unei ferme afini de cultură.

Examinând caietul de sarcini,

1. Pentru persoane fizice:

Subsemnatul _____cu domiciliul în _____ nr. _____, judetul ._____ , CNP: _____posesor al CI seria_____nr. _____
sau

2. Pentru persoane juridice:

Subsemnatul _____cu domiciliul în _____ nr. _____, judetul ._____ , CNP: _____posesor al CI seria_____nr. _____ administrator al .
....., cu sediul in..... str.....nr.....
judetul ..... , CUI ....., nr. ordine in registru comertului J.....,
depun

FORMULAR DE OFERTĂ

Prin care ofer să concesionez bunurile supuse licitatiei, cu respectarea conditiilor documentaţiei de atribuire, respectiv teren în suprafaţă de 104.787 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 632.089 mp., identificat prin numărul cadastral 50607, Cartea Funciară 50607 a localităţii Săcălăşeni, proprietate publică a Comunei Săcălăşeni, pentru suma de _____ lei /mp/an.

Redevenţa totală anuală pentru teren este de ..... lei/an.

În cadrul contractului vom realiza următoarele obiective de investiţii:

- fermă de afini- suprafaţă plantată cu arbuşti- 8,5 ha*
- spaţii tehnice, hala de depozitare şi sortare -0,5 ha*
- drumuri fermă – 0,7 ha*
- Bazin irigaţii apă- 0,3 ha*
- Infrastructură (căile de acces, reţele de apă potabilă, reţele de canalizare, energie electrică, alei şi grădini, sistem de iluminare, reţea gaze naturale, reţea telefonie, reţea internet, reţea apă şi apă menajeră, etc.) (se vor identifica cele prevăzute în propunerea de investiţie)

(*date estimate minime)
toate acestea reprezentând o investiţie estimate de minim..... euro pe care o vom realiza în termen de ..... de luni de la data eliberării autorizaţiei de construire.

La un an de la emiterea primei Autorizaţii de Construire a obiectivelor, societatea prin care se va derula realizarea obiectului investiţiei va avea un număr de minim ..... angajaţi .

În termen de 10 ani de la emiterea primei Autorizaţii de Construire a obiectivelor, societatea prin care se va derula realizarea obiectului sau funcţionarea activităţilor specifice a obiectivelor realizate, va avea un număr de minim ..... angajaţi.

Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câştigătoare, să semnăm la sediul concedentului contractul de concesiune la data comunicată de aceştia.

Înţeleg că garanţia de participare la licitaţie se reţine de concedent în următoarele situaţii :

a. dacă ofertantul câştigător îşi retrage oferta în intervalul de la deschiderea ofertelor şi până la comunicarea adjudecării;
b. în cazul ofertantului câştigător, dacă acesta nu se prezintă la data stabilită de comisia de licitaţie pentru semnarea contractului sau în termen maxim de 20 de zile calendaristice de la data comunicată.

Data _____/_____/_____

Ofertant

.....

.....

(Numele si prenumele in clar a persoanei care semneaza, stampila)

OFERTANT

.....
(denumire/nume)

DECLARATIE PE PROPRIA RASPUNDERE PRIVIND INFORMATIILE GENERALE şi de CORESPONDENŢĂ

1. Denumire/nume:.....
2. Cod fiscal, CUI , CNP.....:
3. Domiciliul/Adresa sediului central: .....:
.....
Cod Postal : .....
4. Telefon:.....
Fax:.....
E-mail:.....
5. CI/Certificat de inmatriculare/inregistrare: .....
.....
(serie/numar, data, loc de inmatriculare/inregistrare, emis de)
6. Obiect principal de activitate, pe domenii:.....
.....
(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Sediul/Birourile filialelor/sucursalelor locale/puncte de lucru (daca exista), daca este cazul : .....
.....
.....
(adrese complete, telefon/telex/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)
8. Principala piata a afacerilor :.....
9. Cifra de afaceri pe ultimii trei ani :
(dacă este cazul)

Anul	**Cifra de afaceri anuala** (la 31.12.....) - lei -
1. 2014	
2 2015	
3 2016	
Medie anuala :	

10.Cont IBAN nr..... ... .deschis la... ....
11.Reprezentat prin.....
functia.....

Subsemnatul declar ca informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înţeleg ca în cazul în care aceasta declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Data completarii.....

Ofertant
.....
(Numele si prenumele in clar
a persoanei care semneaza, stampila)

ROMÂNIA
JUDEŢUL MARAMUREŞ
COMUNA SĂCĂLĂŞENI
localitatea Săcălăşeni, sat Săcălăşeni, str. Unirii, nr. 87,
cod poştal 437280,
Tel 0262 289333 Fax: 0362 780129
C.I.F. 3627390
e-mail: primaria_sacalaseni@yahoo.com;
www. sacalaseni.ro

CERTIFICATE NO. 28539

CONTRACT DE CONCESIUNE
- model orientativ-

Nr. ..... din ..... 20.....

CAPITOLUL I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1. **COMUNA SĂCĂLĂŞENI,** persoana juridică având sediul social in localitatea Săcălăşeni,str.Unirii, nr. 87, judeţul Maramureş, telefon 0262/289333, e-mail:primaria_sacalaşeni@yahoo.com, C.U.I 3627390, cont RO63TREZ24A7006002001X deschis la Trezoreria Baia Mare, reprezentată legal prin domnul Emilian-Gheorghe POP în calitate de PRIMAR, posesor al C.I seria MM, nr....., eliberat la data de ..... de către SPCLEP Săcălăşeni , domnul Marius-Flavius BĂBAN, având funcţia de secretar al Comunei Săcălăşeni, posesor al C.I seria MM, nr. ....., eliberat la data de ..... de către SPCLEP Şomcuta Mare şi doamna Mirela–Alina FLORIAN-MAN, posesoare a C.I seria MM, nr. ....., eliberat la data de ..... de către SCLEP Şomcuta Mare, având funcţia de Şef Birou în cadrul Biroului Financiar, contabilitate şi execuţie bugetară al Comunei Săcălăşeni, pe de o parte, in calitate de concedent şi

1.2. ..... având domiciliul/sediul social in localitatea.....strada .....nr..... judeţul ....., CNP/CIF ....., cont la..... deschis nr....., CNP ....., in calitate de concesionar, reprezentată prin ....., CI seria. .....

1.3. În temeiul Legii 215/2001privind administraţia publica locala, republicata, cu modificările şi completările ulterioare,a Legii 50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările si completările ulterioare şi a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu mod şi completările ulterioare, a HCL nr. ..... / ..... 20.....şi a Raportului comisiei de evaluare a ofertelor nr. ..... din ....., s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului de concesiune este concesionarea unui teren, proprietate publică a Comunei Săcălăşeni , amplasat în comuna Săcălăşeni, judeţul Maramureş.

- teren în suprafaţă de 104.787 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 632.089 mp., identificat prin numărul cadastral 50607, Cartea Funciară 50607 a localităţii Săcălăşeni, proprietate publică a Comunei Săcălăşeni, conform Planului de Amplasament si Delimitare.

2.2. Terenul, în suprafata de 104.787 mp, este concesionat pentru realizarea investiţiei : „Ferma afini de cultură„

- **Investiţia propusă*:**
  - fermă de afini- suprafaţă plantată cu arbuşti- 8,5 ha.
  - spaţii tehnice, hala de depozitare şi sortare -0,5 ha.
  - drumuri fermă – 0,7 ha.
  - Bazi irigaţii apă- 0,3 ha.
  - Infrastructură (căile de acces, reţele de apă potabilă, reţele de canalizare, energie electrică, alei şi grădini, sistem de iluminare, reţea gaze naturale, reţea telefonie, reţea internet, reţea apă şi apă menajeră, etc.) (se vor identifica cele prevăzute în propunerea de investiţie)

(*se va complete conform ofertei)

toate acestea reprezentând o investiţie estimată de minim..... euro, conform ofertei depuse de concesionar anexă la prezentul contract, investiţie care trebuie realizată în termen de ..... de luni de la data eliberării autorizaţiei de construire. Autorizaţia de construire se eliberează la cererea concesionarului conform etapizării realizării investiţiei propusă de acesta anexă la prezentul contract

2.3. Predarea-primirea terenului supus concesiunii se face în baza procesului-verbal, în teremen de maxim 15 zile de la semnarea contractului, după achitarea în termen a redevenței pentru primul an de concesiune, în caz contrar aplicându-se prevederile art. 4.1. lit. e) din prezentul contract.

CAPITOLUL III. TERMENUL CONTRACTULUI-DURATA CONCESIUNII

3.1. Terenul se concesionează pe o perioadă de 49 ani, socotiți de la data semnării prezentului contract de concesiune.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit cu o durata cel mult egala cu jumatate din durata initiala a concesiunii, cu acordul autoritatii publice locale, cu conditia notificarii acestui lucru de catre concesionar, cu cel puțin 12 luni înainte.

3.3. La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional părțile vor renegocia redevența de concesiune, în scris.

CAPITOLUL IV. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

4.1. Încetarea contractului de concesiune are loc de drept, prin simpla notificare din partea concedentului în urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
b) Ca urmare a denunțării unilaterale de către concedent, pentru cazuri de interes public, concedentul asigurând despăgubirea justă si prealabilă corespunzătoare valorii investiției executate până la momentul respectiv, interesul public fiind probat de acte autentice emise prin hotărâri de guvern sau hotărâri de consiliu local.
c) în cazul în care concesionarul nu a finalizat investițiile stabilite, conform etapizării realizării investiției propusă de acesta la momentul depunerii ofertei de concesiune, sau nu și-a îndeplinit obligațiile asumate, prevăzute la art. 9.2., în termenele prevăzute prin contractul de concesiune.
d) În cazul în care construcția încetează să mai existe iar concesionarul nu depune diligențele necesare pentru edificarea unei noi construcții într-un termen maxim, de la data încetării existenței construcției, ce nu poate depăși durata inițială a realizării acesteia.
e) În cazul neachitării redevenței pentru primul an de concesiune la data semnării contractului de concesiune. Garanția de participare la licitație, constituită nu se va restitui concesionarului aceasta revenind concedentului.
f) Pentru întarzierile la plata a redeventei anuale ce depasesc 3 luni (pact comisoriu expres).
g) Înregistrarea sediului social și fiscal al societății prin care se va derula activitatea principală a investiției în alte unități administrative decât Comuna Săcălășeni, județul Maramureș, după recepția imobilelor (clădiri) sau părților de imobil ce fac obiectul investiției în cauză dacă acestea fac posibilă, prin caracteristicile clădirii înregistrarea sediului la locația acestora;

4.2. Încetarea contractului de concesiune are loc de drept, prin simpla notificare din partea concesionarului în urmatoarele situatii:

a) Concesionarul poate renunța la concesiune, în cazul în care din motive obiective nu-și poate realiza investiția, prin notificarea concedentului și numai după ce Consiliul Local al Comunei Săcălășeni se pronunță asupra încetării contractului și a eventualelor despăgubiri, datorate de către concesionar.
b) La disparitia, dintr-o cauza de forță majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri. Concesionarul are obligatia de a notifica de îndata concedentul despre disparitia bunului ori despre imposibilitatea de realizare a activitatii declarând renunțarea la concesiune, situatie in care concesionarul nu poate emite pretentii asupra sumelor achitate ca redevență sau alte taxe locale, respectiv sumele utilizate pentru viabilizare, amenajare teren in vederea realizării investitiei la care s-a obligat prin contract.

4.3. Contractul de concesiune poate înceta, de drept, doar pentru cauzele prevăzute la punctele 4.1. și 4.2. .

4.4. În cazul incetarii concesiunii pentru una din cauzele prevazute la pct. 4.1. sau 4.2. concesionarul are obligatia de a preda concedentului gratuit, documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitii care urma sa se realizeze (sau s-a realizat parțial sau total) pe terenul concesionat. Terenurile constituie bunuri de retur si revin de drept concedentului, gratuit si libere de orice sarcini. Concedentul are drept de opțiune asupra bunurilor de preluare. În categoria bunurilor de retur intra si bunurile ce au rezultat din investitii si modernizari efectuate de concesionar fara aprobarea concedentului.

4.5. În cazul încetării concesiunii înainte de finalizarea contractului redevența achitată nu se va restitui, concesionarul avînd obligația achitării întregii redevențe datorate pînă la data încetării contractului și a eventualelor penalități în termen de 30 de zile de la data încetării contractului.

CAPITOLUL V. PRETUL CONTRACTULUI - REDEVENŢA ANUALĂ

5.1. Redevența anuală la data încheierii contractului de concesiune este de ..... lei/an adică ..... lei/mp/an, așa cum rezultă din oferta câștigătoare atașată procesului- verbal de adjudecare nr. ..... din ..... 20....., 5.2. Redevența se va indexa anual cu indicele preturilor de consum total comunicat de Institutul National de Statistica.

5.3. Plata anuală a concesiunii se va face în lei, în termen de 30 de zile de la data primirii facturii aferente emise de către concedent. Factura se va emite în primele trei luni ale anului respectiv de contract. În cazul unor modificari legislative sau aderarea la moneda Euro, plata se va realiza in acestă monedă, conversia fiind făcută la cursul mediu al ultimului an calendaristic întreg.

5.4. Plata pentru primul an de concesiune se face în data semnării contractului de concesiune, neîndeplinirea acestei obligații duce la încetarea de drept a contractului de concesiune conform prevederilor art. 4.1. lit. e). din prezentul contract de concesiune.

5.5. Întarzierile la plata redevenței se vor sanctiona cu penalitati de 0,1% /zi de întarziere la suma datorata, urmând ca pentru intarzierile la plata a redeventei anuale ce depasesc 3 luni să se procedeze la încetarea de drept a concesiunii, conform art. 4.1. lit. f), fară a fi necesară interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres).

CAPITOLUL VI. REGIMUL BUNURILOR CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

6.1. Terenurile care constuituie obiectul prezentului contract de concesiune aparțin proprietății private/publice a concedentului și vor fi administrate si exploatate de concesionar în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acestea ramânînd proprietatea concedentului si urmand a fi restituite de concesionar la expirarea/încetarea contractului de concesiune. Acestea constituie bunuri de retur si revin de drept concedentului, gratuit si libere de orice sarcini. În categoria bunurilor de retur intra si imobilele, inclusiv terenul aferent acestora: căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră., dacă vor fi realizate pe terenul concesionat și bunurile ce au rezultat din investitii si modernizari efectuate de concesionar fara aprobarea concedentului

6.2. bunurile proprii 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.

6.3. Bunurile de preluare la expirarea contractului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini. În această categorie nu intră: căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră.

CAPITOLUL VII. CONDITII DE MEDIU

7.1. Concesionarul poarta întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protectiei mediului.

CAPITOLUL VIII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

8.1. Eventualele inadverdențe între redactarea caietului de sarcini în baza căruia s-a adjudecat concesiunea și prezentul contract de concesiune trebuie să aibă ca finalitate atingerea scopului obiectului concesiunii.

8.2. Litigiile de orice fel, care apar pe parcursul derularii contractului de concesiune si care nu se pot solutiona pe cale amiabila, vor fi supuse spre soluționare instantelor judecătorești competente, respectiv la Judecătoria Baia Mare sau Tribunalul Maramureș.

CAPITOLUL IX . DREPTURILE și OBLIGAȚIILE PARTILOR

9.1. Concedentul are urmatoarele drepturi și obligatii:

a) Să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare-primire, respectând prevederile art. 2.3.

b) Să acorde sprijin concesionarului în vederea obţinerii avizelor şi acordurilor legale pentru realizarea construcţiei-investitiei.
c) Concedentul are obligatia de a nu tulbura pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
d) Concedentul are dreptul să retragă concesiunea fără nici o răscumpărare dacă concesionarul nu începe lucrările de construcţie şi nu realizeaza obligatiile stabilite in contract în termenul prevăzut. Situaţia de forţă majoră exonerează părtile de răspunderi în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau partială a obligaţiilor ce le revin.
e) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricarei imprejurari de natura a afecta drepturile concesionarului in măsura in care aceste situatii depind in tot sau in parte de vointa sa.
f) Să se îndrepte împotriva concesionarului pe o perioadă nedefinită de timp pentru recuperarea tuturor datoriilor pe care le are de achitat concesionarul ca rezultat al aplicării prevederilor contractului de concesiune

9.2. Concesionarul are urmatoarele drepturi şi obligaţii:

a) Înregistrarea sediului social şi fiscal al societăţii prin care se va derula activitatea principală a investiţiei în Comuna Săcălăşeni, în maxim 60 de zile, după recepţia imobilelor (clădiri) sau părţilor de imobil ce fac obiectul investiţiei în cauză dacă acestea fac posibilă, prin caracteristicile clădirii înregistrarea sediului la locaţia acestora;
b) În termen de 6 luni de la data semnării contractului de concesiune va prezenta spre aprobare Consiliului Local al Comunei Săcălăşeni Planul Urbanistic Zonal, ce va cuprinde zona terenului concesionat şi analizarea acestuia în concordanţă cu scopul concesiunii terenului.
c) Să solicite în termen de 3 luni de la data aprobării Planului Urbanistic Zonal, Autorizaţia de construire.
d) Să înceapă în termen de 3 luni de la data emiterii Autorizaţiei de Construire, lucrările la cel puţin un imobil din cadrul investiţiei
e) La un an de la emiterea primei Autorizaţii de Construire a obiectivelor, societatea prin care se va derula realizarea obiectului investiţiei va avea un număr de minim ..... angajaţi. (conform ofertei)
f) În termen de 10 ani de la emiterea primei Autorizaţii de Construire a obiectivelor, societatea prin care se va derula realizarea obiectului sau funcţionarea activităţilor specifice a obiectivelor realizate, va avea un număr de minim ..... angajaţi. (conform ofertei)
g) Să plătească redevenţa la valoarea, în termenul si modul stabilit prin contractul de concesiune.
h) Să realizeze lucrările de investiţii corespunzatoare proiectului si avizelor legale si celorlalte prevederi cum s-a obligat prin contract.
i) Să plătească pe toată durata concesiunii impozitele si taxele datorate statului si Administratiei Publice Locale.
j) să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcini, la expirarea termenului de concesiune, daca nu a fost prelungit conform contractului, bunul concesionat, conform prevederilor cap. VI. „Regimul Bunurilor Contractului de Concesiune".
k) În termen de maxim 20 de zile de la încheierea contractului de concesionare, concesionarul are obligatia de a solicita înscrierea concesiunii, pe cheltuiala sa, în documentele de publicitate imobiliară. (Carte Funciară).
l) În termen de cel mult 90 de zile de la încheierea contractului, concesionarul va depune cu titlu de garantie, într-un cont de garanţii deschis pentru concedent şi închis pentru concesionar, o sumă fixă reprezentând o cotă parte de 10 % din valoarea totala a concesiunii datorata pentru primul an de activitate. Garantia se va restitui dupa achitarea integrală a pretului concesiunii şi realizarea obligatiilor asumate prin contract.
m) Concesionarul este obligat să realizeze conform etapizării realizării investiţiei propusă de acesta la momentul depunerii ofertei de concesiune, respectiv în ..... ani, obiectivele de investitii în scopul cărora s-a realizat concesionarea terenului. (conform ofertei)
n) Achitarea integrală a debitelor pe care le are faţă de bugetul local.
o) Să realizeze lucrările de investiţii în conformitate cu prevederile caietului de sarcini şi numai pe baza autorizaţiei de construire, a Planului Urbanistic Zonal, în conformitate cu Planul Urbanistic General al Comunei Săcălăşeni, prevederile Legii 50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările si completările ulterioare şi a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul. Investiţia se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism, va fi nepoluanta cu scop de „Fermă afini de cultură'' şi va fi compusă din obiective economice, ce va cuprinde:

Investiţia propusă*:

- fermă de afini- suprafaţă plantată cu arbuşti- 8,5 ha.
- spaţii tehnice, hala de depozitare şi sortare -0,5 ha.
- drumuri fermă – 0,7 ha.
- Bazin irigaţii apă- 0,3 ha.

- Infrastructură (căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră, etc.) (se vor identifica cele prevăzute în propunerea de investiție)

(*se va completa conform ofertei)

p) Să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției.
q) Să amenajeze și să întrețină căile de acces, de utilitate privată
r) Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare, toate utilitățile – apă, canalizare, curent, gaze naturale - se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului, iar soluția de racordare se va impune, după caz, de către instituțiile furnizoare ale utilităților respective.
s) Să respecte legislatia in vigoare cu privire la protecția împotriva incendiilor, situatiile de urgența, dezastre, protecția mediului, apelor, protectie civila pe toată durata derulării contractului.
t) Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele pluviale sau subterane. În acest scop, concesionarul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații.
u) să încheie contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum si cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare.
v) Obligațiile de mediu trec în sarcina concesionarului începând cu data semnării contractului de concesiune. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către concesionar.
w) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate si de permanență a terenului.
x) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul si pe răspunderea sa, terenul aferent ce va fi concesionat.
y) Să execute pe cheltuiala lui, prin firme de specialitate, lucrări de ecologizare, în baza unei documentații tehnice privind tehnologia de execuție
z) Se interzice subconcesionarea, în tot sau în parte, unei terțe părți a terenului ce face obiectul acestui contract, afară de cazul în care se înstrăinează supraedificatele, caz in care noul proprietar al acestora este obligat sa respecte conditiile impuse concesionarului prin contractul de concesiune.
aa) Se interzice închirierea, în tot sau în parte, a terenului concesionat, excepție supraedificatele sau anumite structuri de productie servicii, care pot fi închiriate, sau înstrainate prin alte modalitati prevazute de lege, dar cu respectarea condițiilor de utilizare a terenului conform prezentului contract și a anexelor sale.
bb) Să-și asigure colectarea deșeurilor menajere și industriale conform legislației de mediu în vigoare.Gunoiul menajer se colectează în europubele cu capac, sortat și se transportă la platformele amenajate conform cerințelor operatorului. Toate resturile rezultate în urma aplicării unor proceduri tehnologice vor fi sortate de concesionar conform legislației în vigoare.
cc) Orice funcțiune care poate contribui la diminuarea sau distrugerea mediului și peisajului natural este interză
dd) La expirarea termenului de concesiune, daca nu a fost prelungit conform contractului, concesionarul este obligat să
ee) Concesionarul se obligă să transporte pe cheltuiala lui terenul decopertat în vederea realizării investiției în zonele indicate de concedent.
ff) Durata de execuție a obiectivelor va fi de maxim ...(conform ofertei)... de luni de la data eliberarii autorizatiei de construire. În termen de maxim 3 luni de la eliberarea autorizatiei, solicitantul este obligat sa înceapă lucrările. Perioada de realizare a lucrărilor poate fi prelungită conform Legii nr. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu maxim 12 luni, la cererea concesionarului.
gg) Concesionarul, va putea, conform prevederilor legale, să cesioneze contractul de concesiune, cu transferarea tuturor drepturilor si obligațiilor ce-i revin din acesta, unui terț care se va ocupa de întreaga dezvoltare a proiectului, terț care își va modifica, în termen de 60 de zile de la data aprobării cesiunii sediul social și fiscal în Comuna Săcălășeni dacă există imobile sau părți de imobile recepționate în cadrul investiției care prin caracteristicile clădirii fac posibilă înregistrarea sediului la locația acestora sau în termen de 60 de zile de la data recepției imobilelor (clădiri) sau părților de imobil ce fac obiectul investiției în cauză dacă acestea fac posibilă, prin caracteristicile clădirii înregistrarea sediului la locația acestora; Cedarea contractului de concesiune de către concesionar se poate face în baza notificarii concesionarului cedent și acceptarea cesionării și a cesionarului (viitorul concesionar), de către concedent printr-o hotărâre a Consiliului Local Săcălășeni.
hh) Concesionarul va întocmi pe cheltuiala sa toate documentele necesare privind scoaterea din circuitul agricol a suprafeței concesionate și se va îngriji de obținerea avizelor necesare privind acest aspect.

CAPITOLUL X. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

10.1.În cazul nerespectarii de către una dintre părți a prevederilor contractului de concesiune, partea in culpă datorează celeilalte părti despagubiri corespunzatoare prevederilor contractului de concesiune sau corespunzator legislatiei specifice in domeniu; despăgubirile sunt cumulative si nu exclusive.

10.2.Situatiile de forta majoră exonerează de răspundere partea care le invoca si dovedeste in conditiile legii. Cazul de forță majoră trebuie comunicat în termen de 5 zile de la aparitie, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atesta cazul de forta majora. În lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi exonerata de raspundere. În cazurile de forță majoră invocate si dovedite ca atare, părțile vor conveni la decalarea obligațiilor cu perioada afectată de forta majora.

CAPITOLUL XI. FORTA MAJORĂ şi CAZUL FORTUIT

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

11.2. Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit şi au condus la producerea prejudiciului şi care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

11.3. Niciuna dintre părțile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod necorespunzator – total sau partial – a oricarei obligatii care îi revine in baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/si executarea obligatiei respective a fost cauzată de forța majora, asa cum este definită de lege.

11.4. Partea care invoca forta majoră este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de 10 de zile de la producerea evenimentului, încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele sa pretindă daune-interese.

11.5. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți.

CAPITOLUL XII. PROTECTIA PATRIMONIULUI CULTURAL NATIONAL

12.1 - Toate fosilele, monedele, obiectele de valoare sau orice alte vestigii sau obiecte de interes arheologic descoperite pe amplasamentul suprafeței concesionate sunt considerate, în relațiile dintre părți, ca fiind proprietatea absolută a concedentului.

12.2 - Concesionarul are obligația de a lua toate precauțiile necesare pentru ca muncitorii săi sau oricare alte persoane sa nu îndeparteze sau să deterioreze obiectele prevazute la clauza 12.1, iar imediat dupa descoperirea şi înainte de îndepartarea lor, de a înștiinta concedentul despre această descoperire si de a îndeplini dispozițiile primite de la concedent privind îndepartarea acestora. Dacă din cauza unor astfel de dispoziții, concesionarul suferă întarzieri, atunci, prin consultare, părtile vor stabili orice prelungire a duratei de execuție la care executantul are dreptul;

12.3 - Concedentul are obligatia, de îndata ce a luat la cunostință despre descoperirea obiectelor prevazute la clauza 12.1, de a înștiinta în acest sens organele de poliție si comisia monumentelor istorice.

CAPITOLUL XIII. CLAUZE FINALE

13.1. Prezentul contract, împreună cu anexele sale, respectiv: Caietul de sarcini, Fişa de date a achiziției, Raportul de Evaluare a prețului terenului concesionat, Documentele de calificare, Oferta financiara, care fac parte integranta din cuprinsul său, reprezintă voința partilor si înlătură orice altă înțelegere verbală dintre aceştia, anterioara sau ulterioara încheierii lui.

13.2. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părtile contractante.

13.3. Prezentul contract s-a încheiat intr-un numar de 2 (două) exemplare originale în limba română şi 2 exemplare originale în limba.....astazi ..... la sediul Comunei Săcălăşeni, județul Maramureş

CONCEDENT
COMUNA SĂCĂLĂŞENI

Primar,
Emilian –Gheorghe POP

Verificat legalitate
Secretar,
Marius-Flavius BĂBAN

Avizat C.F.P.
Birou Financiar Contabil şi Execuție Bugetară

Şef birou, Mirela-Alina FLORIAN-MAN

CONCESIONAR
.....

ANEXA nr. 4
la H.C.L.Săcălășeni nr. 53 din 17 iunie 2017

Reprezentanții Consiliului Local Săcălășeni
în Comisia de licitație pentru atribuirea contractului

privind „Concesionarea imobilului „Teren în suprafață de 104.878 mp.", având următoarele date de identificare: parte din CF 50607 Săcălășeni, număr cadastral atribuit 50607", amplasat în intravilanul satului Săcălășeni din Comuna Săcălășeni, județul Maramureș, pentru realizarea investiției: „Fermă afini de cultură"

1. PIȚIȘ ILIE
2. LENGHEL FLORIN-GHEORGHE –MIHAI
3. GHEȚE VASILE

Rezervă:
1. CONȚ EMANOIL

Nr. inreg:.118./18.05.2017

COMUNA SĂCĂLĂȘENI
INTRARE / IEȘIRE
Nr. 3855 din 18.05.2017

ANEXA nr. 3
la H.C.L. Săcălășeni
nr. 53 din 17.06.2017

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ DE TIP TEREN
SITUATĂ ÎN LOCALITATEA SĂCĂLĂȘENI,
JUD. MARAMUREȘ

PROPRIETARĂ: COMUNA SĂCĂLĂȘENI, domeniul public

MAI 2017

SINTEZA RAPORTULUI

OBIECTUL EVALUĂRII: *TEREN situat în localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș, înscris în CF nr. 50607 Săcălășeni, nr. cadastral 50607*

DATA EVALUĂRII: *18.05.2017*

PROPRIETARĂ: **COMUNA SĂCĂLĂȘENI, domeniul public**

EVALUATOR: *ing. Ţară Monica Diana*

DREPTUL DE EVALUAT: *Dreptul de proprietate deplin*

SUPRAFAȚA : **400.000,00 mp**

VALOARE DE PIAȚĂ: **512.165,00 lei**

VALOARE MINIMĂ DE CONCESIONARE:

20.487,00 lei/an, respectiv 0,051 lei/mp/an

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȚARA
MONICA DIANA
Legitimația Nr. 16551
Valabil 2017

Valorile estimate NU conţin TVA
Curs valutar BNR, valabil la data evaluării: 4,5729 LEI/1Euro

1.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1.Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea se face de către ***ing. Țară Monica Diana,*** care are calitatea de membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România –ANEVAR, atestată pentru evaluări intreprinderi, evaluări proprietăți imobiliare și evaluări bunuri mobile, cu legitimația nr. 16551.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor

Beneficiara și utilizatoarea Raportului de evaluare este **COMUNA SĂCĂLĂȘENI, JUD. MARAMUREȘ.**

1.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă, concesionarea terenului care face obiectul evaluării.

1.4. Identificarea activelor supuse evaluării

Obiectul evaluării îl reprezintă suprafața de **400.000,00 mp** din proprietatea imobiliară de tip **„Teren situat în localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș,** înscris în CF nr. 50607 Săcălășeni, nr. cadastral: 50607, având suprafața totală de **632.089,00 mp**, proprietară: **COMUNA SĂCĂLĂȘENI, domeniul public.**

1.5. Tipul valorii estimate

Potrivit scopului prezentei lucrări, valoarea estimată în raportul de evaluare este **valoare de piață.**

Conform standardului **SEV 100 Cadrul general,** definiția valorii de piață este :
" suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

1.6. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 18.05.2017.

1.7.Natura şi sursa informaţilor pe care se va baza evaluarea

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

- Inspecţia în teren, realizată de evaluator în data de 15.05.2017, în prezenţa d-lui. ing. POP IOAN, reprezentant al proprietarei;
- Extras de Carte Funciară; Plan de încadrare în zonă; Plan de situaţie; Plan urbanistic general;
- Informaţii de pe piaţa imobiliară:
  - apărute în presa scrisă şi pe site-uri specializate de pe Internet;
  - de la agentiile imobiliare locale;
  - culese de la persoanele fizice şi juridice implicate în tranzacţii;
- Surse bibliografice:
  -„ Standarde Internaţionale de Evaluare " – ANEVAR 2017
  -„Ghiduri metodologice de evaluare" – ANEVAR 2015
  -„ Evaluarea proprietăţii imobiliare " - ANEVAR - IROVAL Ed. 2012

1.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în următoarele ipoteze:

⇨ proprietatea imobiliară este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

⇨ se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

⇨ nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideraţiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile şi proprietatea poate fi vândută sau concesionată, dacă nu se specifică altfel;

⇨ se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii imobiliare;

⇨ se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;

⇨ se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este conformă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformităţile au fost identificate, descrise şi luate în considerare în raport;

⇨ se presupune că toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare şi alte documente solicitate de autorităţi legale sau administrativ locale sau republicane sau de către organizaţii sau instituţii private, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

⇨ se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele proprietăţii descrise şi nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;

⇨ în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată de evaluator existenţa unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate.

Evaluatorul nu are cunoştinţă de existenţa unor asemenea materiale pe /sau în proprietăţi. Totuşi, evaluatorul nu are calitatea şi calificarea să detecteze aceste substanţe. Prezenţa unor substanţe ca azbest, izolaţie ce degajă gaze toxice şi alte materiale potenţial periculoase, poate afecta valoarea proprietăţii. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietătii. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie;

⇨ evaluarea s-a facut conform datelor puse la dispoziţie de către reprezentanţi ai proprietarei, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea pentru exactitatea acestor date;

⇨ evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate faţă de nici o persoană fizică sau juridică în afara beneficiarei;

1.9. Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare

- posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu dă dreptul de a-l face public;
- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris şi în prealabil;
- previziunile sau estimările de exploatare conţinute în raport sunt bazate pe condiţiile actuale ale pieţei, pe factorii anticipaţi ai ofertei şi cererii pe termen scurt şi o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcţie de condiţiile viitoare;
- conţinutul acestui raport atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat) nu va fi difuzată în public prin publicitate, relaţii publice, ştiri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă şi în prealabil a evaluatorului;
- orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietăţii considerată în întregime şi orice diviziune în elemente sau drepturi parţiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidenţiată în raport;

Acest raport de evaluare este confidenţial, fiind destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul beneficiarului. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate, în nici o circumstanţă, în cazul în care este utilizat în alte scopuri sau de către alte persoane fizice sau juridice decât cele cărora le este destinat.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu poate fi publicat sau inclus în nici un document destinat publicităţii, fără acordul prealabil al evaluatorului.

1.10. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare este întocmit conform următoarelor **Standarde și Ghiduri de Evaluare:**

- SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS101)
- SEV 102 - Implementare(IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare(IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Prin prezenta se certifică următoarele :

- ✓ Afirmaţiile susţinute în prezentul raport de evaluare sunt reale şi corecte;
- ✓ Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport;
- ✓ Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport de evaluare şi nu sunt părtinitoare faţă de vreuna din părţile implicate;
- ✓ Nu sunt acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiara raportului de evaluare.
- ✓ Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- ✓ Analizele şi opiniilor evaluatorului au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internaţionale de Evaluare şi metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- ✓ În prezent sunt membru titular ANEVAR şi am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- ✓ Prin prezenta certific faptul că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare.

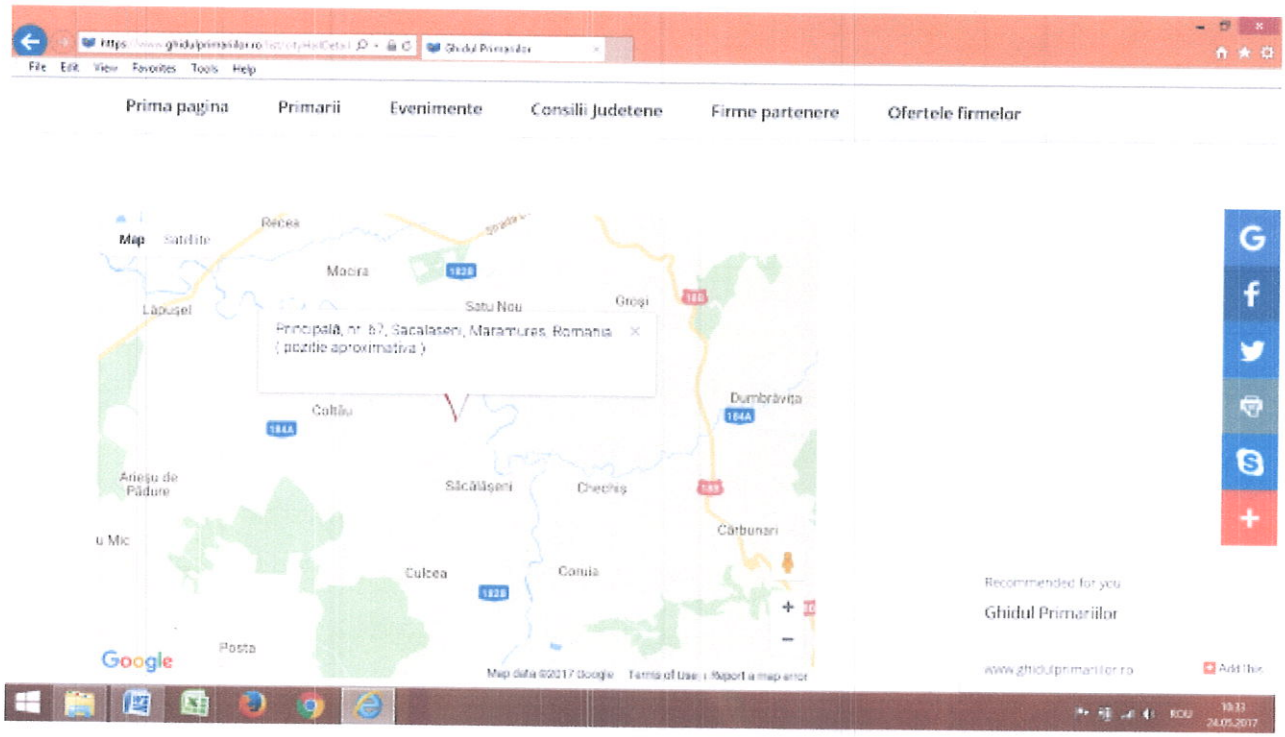
2.PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Descrierea juridică

Proprietatatea imobiliară, care face obiectul evaluării, este situată în localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș, fiind înscrisă în:CF nr. 50607 Săcălășeni, nr. cadastral: 50607, suprafața: 632.089,00 mp – „Teren neîmprejmuit", proprietară: **COMUNA SĂCĂLĂȘENI, domeniu public.** Proprietatea evaluată a fost dobândită în baza Act administrativ Hotărârea nr. 53 din 23/09/2012 emis de Consiliul Local al Comunei Săcălășeni, se notează din oficiu faptul că imobilul este înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar. Întabulare drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept aplicarea Legii nr. 213 din 1998, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.
În baza Hotărârii nr.29 din 25.03.2017, a Consiliului Local al Comunei Săcălășeni, terenul evaluat a fost trecut în proprietatea publică a Comunei Săcălășeni.

Notă: Descrierea juridică corespunde Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 23948 din 09.05.2017, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare.

2.2. Date despre zonă, localitate



Asezarea geografica:

Comuna Săcălăşeni este situată în vestul judeţului Maramureş, la 15 km distanţă de municipiul Baia Mare.

Localitati aflate in administratie şi date geografice :

Localităţi aflate în administraţie: Coruia, Culcea, Săcălăşeni

Suprafata: 2876 ha

Intravilan: 188 ha

Extravilan: 2691 ha

Populatie: 2286

Gospodarii: 827

Nr. locuinte: 718

Nr. gradinite: 3

Nr. scoli: 3

Activitati specifice zonei: creşterea animalelor, cultura plantelor, obiceiuri tradiţionale

Activitati economice principale: comerţ, marochinărie, prelucrarea lemnului, artizanat

Facilitati oferite investitorilor:

Acces la reţeaua de apă potabilă, la reţeaua electrică
Gaze naturale
Internet
Canalizare
Infrastructură
Telefonie fixă

Obiective turistice:

Bisericile din lemn din cele trei sate declarate monumente istorice
Cimitirul evreiesc din satul Coruia
Pădurea comunală
Balta Săcălăşeni
Râul Lăpuş

2.3. Informaţii despre amplasament şi vecinătăţi

Proprietatea evaluată este situată în localitatea Săcălăşeni, jud. Maramureş, la o distanţă de aproximativ 760 m de proprietăţile rezidenţiale din localitatea Culcea, jud. Maramureş. Amplasamentul proprietăţii evaluate nu este dotat cu utilităţi.

Vecinătăţile sunt reprezentate de terenuri libere de tip fânețe şi pădure.
Zona în care este amplasat terenul evaluat este fără dezvoltare, fiind o zonă de tip agricol neproductiv.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară, care face obiectul prezentului raport de evaluare, este reprezentată de suprafața de 400.000,00 mp dintr-un teren având suprafața totală de 632.089,00 mp situat în intravilanul localității Săcălășeni, jud. Maramureș, într-o zonă limitrofă, la limita cu localitatea Culcea, jud. Maramureș. Categoria de folosință a terenului evaluat este fâneață și neproductiv.
Terenul evaluat are suprafața plană, este liber de construcții, necultivat și neîmprejmuit. Forma terenului evaluat este neregulată , având trei laturi drepte iar a patra latură cu formă neregulată. Terenul are un front de 460 m la un drum de acces neamenajat având lățimea de 8,00 m, care delimitează terenul de vecinătăți, pe latura dinspre pădure.
Utilități: rețelele de electricitate, apă, canalizare și gaz metan, sunt situate la o distanță de aproximativ 760,00 m de limita terenului dinspre localitatea Culcea, jud. Maramureș.
Accesul la proprietatea evaluată se face din localitatea Culcea prin intermediul unui drum de pământ, neamenajat.

3.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Prezentarea pieței imobiliare. Cererea. Oferta. Tendințe.

Având în vedere caracteristicile proprietăților imobiliare, precum și caracterul zonei în care este amplasată, dat de proprietățile de tip forestier și agricol din vecinătate, cea mai bună utilizare este de teren pentru activități agricole. Luând în considerare aspectele prezentate anterior, piața imobiliară specifică pote fi considerată ca fiind piața proprietăților de tip terenuri agricole din localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș.
Cercetând evoluția pieței imobiliare din localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș, se constată că există puține oferte de vânzare cu proprietăți similare cu cea care face obiectul evaluării, cererea pentru proprietăți imobiliare de tip terenuri agricole este în stagnare, tendința ultimului an fiind de stagnare a prețurilor, piața imobiliară specifică proprietății evaluate este o piață pasivă.

3.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăţilor imobiliare îl constituie „principiul celei mai bune utilizări", care implică o utilizare legală, posibilă, şi probabilă a proprietăţii imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea.

În analiza celei mai bune utilizări, proprietățile imobiliare analizate trebuie să îndeplinească următoarele condiții :

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată într-o zonă limitrofă a localității, vecinătățile fiind reprezentate de terenuri libere de tip agricol și forestier.

	Criterii CMBU			
Utilizări analizate	Fizic posibilă	Permisibilă legal	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Rezidențial	Da	Da	Nu	Nu
Industrial	Da	da	Nu	Nu
Agricol	Da	Da	Da	Da

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piaţă, prezentată anterior, se consideră că pentru proprietatea descrisă cea mai bună utilizare este ***teren pentru activități agricole.***

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare, care face obiectul evaluării, se va face prin:

-Abordarea prin piață

Metoda comparatiei directe presupune abordarea, prin verificarea în teren, a datelor pentru tranzacţie a cel puţin trei proprietăţi pentru care se cunosc caracteristicile şi localizarea şi orientarea. Evaluatorul va efectua corecţii, pozitive sau negative, proprietăţilor comparabile, în funcţie de diferenţele dintre proprietatea evaluată şi proprietăţile comparabile.

Comparabilele alese, sunt proprietăţi de acelaşi tip cu proprietatea evaluată, tranzacţionate/oferite spre tranzacţionare, la data evaluării, situate în aceeaşi zonă sau în zone similare cu zona în care se află proprietatea evaluată.

Proprietăţile comparabile, sunt prezentate în Anexa nr.1, fiind selectate de către evaluator, din tranzacţii ale agenţiilor de intermediere imobiliară, precum şi persoane fizice sau juridice, implicate în tranzacţii, informaţii selectate de evaluator de pe site-uri specializate de pe Internet.

Prezentarea comparabilelor selectate:

Comparabila 1: Teren situat în localitatea Posta/Remetea Chioarului, jud. Maramureș, S= 21.100 mp, lângă pădure, utilizare posibilă: plantații. *Preț de ofertă – 0,50 €/mp*

Comparabila 2: Teren situat în localitatea Remetea Chioarului, jud. Maramureș, S= 4.000 mp, livadă pe rod, utilizare posibilă: livadă. *Preț de ofertă – 1,07 €/mp*

Comparabila 3: Teren situat în localitatea Remetea Chioarului, jud. Maramureș, S= 50.000 mp, toate utilitățile, drum acces asfaltat și pietruit, utilizare posibilă: rezidențială. *Preț de ofertă – 1,75 €/mp*

Se alege ca unitate de comparație prețul de vânzare unitar al terenului, exprimat în €/mp. Pentru estimarea prețurilor de vânzare ale celor trei comparabile, la data evaluării, prețurile de ofertă vor fi ajustate cu marja de negociere, care este cuprinsă în intervalul 5% -10%.

Specificație	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafața (mp)	21.100	4.000	50.000
Preț ofertă (€/mp)	0,50	1,07	1,75
Marja negociere (€/mp)	0,10	0,17	0,25
Preț vânzare (€/mp)	0,40	0,90	1,50

Grila comparațiilor de piață

1€ =4,5729 lei

Element de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț vânzare *(€ /mp)*		**0,40**	**0,90**	**1,50**
1.Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preț ajustat *(€ /mp)*		**0,40**	**0,90**	**1,50**
2.Condiții de finanțare		proprii	proprii	proprii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preț ajustat *(€ /mp)*		**0,40**	**0,90**	**1,50**
3.Condiții de vânzare		liber	liber	liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preț ajustat *(€ /mp)*		**0,40**	**0,90**	**1,50**
4.Condiții de piață (data vânzării)		curentă	curentă	curentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**

Preţ ajustat *(€/mp)*		**0,40**	**0,90**	**1,50**
5.Localizare	**Săcălăşeni**	**Posta**	**Remetea Chioarului**	**Remetea Chioarului**
Ajustare (%)		0 %	-30%	-30%
Ajustare *(€/mp)*		**0,00**	**-0,27**	**-0,45**
Preţ ajustat *(€/mp)*		**0,40**	**0,63**	**1,05**
6.Suprafata (mp)	**400.000,00**	**21.100,00**	**4.000,00**	**50.000,00**
Ajustare (%)		-30%	-50%	-25 %
Ajustare *(€/mp)*		**-0,12**	**-0,32**	**-0,26**
Preţ ajustat *(€/mp)*		**0,28**	**0,31**	**0,79**
7.Utilităţi		similare	similare	superioare
Ajustare (%)		0%	0%	-50%
Ajustare *(€/mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,39**
Preţ ajustat *(€/mp)*		**0,28**	**0,31**	**0,40**
8.Acces la proprietate		**similar**	**similar**	**superior**
Ajustare (%)		0 %	0 %	-20 %
Ajustare *(€/mp)*		**0,00**	**0,00**	**-0,08**
Preţ ajustat *(€/mp)*		**0,28**	**0,30**	**0,31**
9.Cea mai bună utilizare	**agricol**	**agricol**	**agricol**	**agricol**
Ajustare (%)		0 %	0 %	0 %
Ajustare *(€/mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preţ ajustat *(€/mp)*		**0,28**	**0,31**	**0,31**
Ajustare totală netă (€/mp)		**0,12**	**0,59**	**1,19**
Ajustare totală netă (% din preţul de vânzare)		**30,00**	**65,00**	**79,00**
Ajustare totală brută *(€/mp)*		**0,12**	**0,59**	**1,19**
Ajustare totală brută (% din preţul de vânzare)		**30,00**	**65,00**	**79,00**

Corecţiile aplicate proprietăţilor comparabile au următoarele justificări:

1) Dreptul de proprietate transmis este deplin pentru toate comparabilele, proprietăţile sunt libere la vânzare, astfel ajustarea va fi nulă pentru toate cele trei comparabile.
2) Condiţiile de finanţare sunt fără condiţii de plată în rate sau credite cu dobânzi avantajoase, rezultă ajustare nulă pentru toate comparabilele alese.
3) Condiţiile de vânzare sunt la piaţă, ceea ce înseamnă ajustare nulă pentru toate comparabilele.

4) Condiţii de piaţă: nu au fost aplicate ajustări, toate comparabilele sunt oferite spre vânzare la data evaluării

5) Localizare: au fost aplicate ajustări negative comparabilelor 2 şi 3, deoarece sunt amplasate în zone superioare proprietăţii subiect;

6) Utilități: proprietatea comparabilă 3 a fost ajustată negativ deoarece dispune de utilități, iar proprietatea subiect nu;
7) Suprafața: au fost aplicate ajustări negative pentru toate comparabilele, justificate de faptul că prețurile de vânzare scad cu creșterea suprafeței de teren.
8) Drum acces: a fost ajustată negativ comparabila 3, deoarece accesul este superior, față de proprietatea evaluată, respectiv drum de acces parțial asfaltat și parțial pietruit.

Având în vedere cele prezentate mai sus, în cazul nostru s-a optat pentru o valoare unitară rotunjită de 0,28 €/mp, deoarece terenul evaluat, ca şi caracteristici, este cel mai apropiat de comparabila 1, această comparabilă având cea mai mică ajustare totală brută.

Valoarea de piață a terenului este:

400.000,00 mp * 0,28 €/mp= 112.000,00 €
112.000,00 € * 4,5729 lei/€ = 512.164,80 lei

Rotunjit: 512.165,00 lei, echiv. 112.000,00 €
Această valoare nu include TVA

Valoarea minimă de concesionare a terenului este:

512.165,00 lei / 25 ani = 20.486,60 lei/ an

20.487,00 lei/ an /400.000 mp = 0,051 lei/mp/an

Rotunjit: 20.487,00 lei/an, respectiv 0,051 lei/mp/an
Această valoare nu include TVA

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranţa că datele disponibile, tehnicile analitice, raţionamentele şi logica aplicate, au condus la judecăţi consistente.

În analiza şi reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predicţie
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o comparare
- orientarea spre piaţă

Având în vedere tipul proprietăţii evaluate, amplasamentul acesteia, posibilităţile de utilizare, cererea şi oferta de astfel de proprietăţi, evaluatorul concluzionează următoarele:

Valoare de piaţă: 512.165,00 lei, respectiv 1,28 lei/mp

Valoare minimă de concesionare: 20.487,00 lei/an, respectiv 0,051 lei/mp/an

Observaţii:

1) *Valoarea minimă de concesionare a fost estimată utilizând prevederile Legii nr.50 din 1991, art.17, potrivit căreia, în cazul concesionării valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare trebuie recuperată în 25 de ani de la concesionare. Valoarea minimă de concesionare nu include costurile aferente lucrărilor de infrastructură şi nici alte cheltuieli şi investiţii necesare utilizării proprietăţii imobiliare evaluate.*

2) *Valoarea minimă de concesionare a fost estimată de evaluator la solicitarea reprezentanţilor beneficiarei.*

3) *Valorile estimate NU conţin TVA.*

Evaluatorul consideră că a respectat condiţiile de prudenţialitate, facându-se precizarea că valoarea estimată, în raportul de evaluare, este valoare de piaţă.
Un marketing adecvat necesită însă şi o perioadă de timp corespunzătoare pentru efectuarea publicităţii de vânzare a imobilului.

ÎNTOCMIT:

ing. Ţară Monica Diana

Mai, 2017

6. ANEXE

Anexa nr.1

PROPRIETĂŢI COMPARABILE

Comparabila 1:

Vanzare Teren Remetea Chioarului , 50 € / m²

13 Mai 2017



- **Pret Vanzare:**50 € / m²
- **Telefon:** 0787687550

Vand 2,11h teren extravilan langa padure si vale,ideal pt.plantatii. in loc. posta com. remetea chi. la 50euro pe ar

www.multecase.ro › ... › Imobiliare Remetea Chioarului

Comparabila 2:

Vanzare Teren Remetea Chioarului , 4300 €

22 Aprilie 2017



- **Pret Vanzare:**4300 €
- **Suprafata Teren** 4000 m²
- **Telefon:** 0746880067

Vand teren livada in localitatea remetea chioarului, suprafata 4000mp, pe rod, avand meri, peri si 2 ciresi. pret 4500euro toata suprafata

www.multecase.ro › ... › Imobiliare Remetea Chioarului

Comparabila 3:

Vanzare Teren Remetea Chioarului , 175 €

05 Mai 2017



- **Pret Vanzare:**175 €
- **Suprafata Teren** 50000 m^2
- **Telefon:** 0757789956

Teren extravila invecinat cu padure pe o latura avind expunere sudica este neingrijit si cu vegetatie nu pe toata suprafata sint zone mici ici colo (maracini ,lemne si spini) crescuti pe el . ca documente e la nivelul de primarie trecut in registrul agricol trebuie facut titlu de propietate si unele acte care le facem noi sau cumparatorul este intro singura parcela si cu posibilitate de sursa de apa pe o latura se invecineaza cu o vale (piriu) este ideal pentru plantatie de arbusti (afine,zmeura ,mur , coacaza) ,etc fiind pamint de padure sau pentru diferite activitati ,are acces din asfalt pe un drum pietruit la maxim 1.5 km de asfalt ..pretul este 175 euro o / ar -negociabil .in viitorul apromiat o sa adaug si ceva poze. este in zona comunei remetea chioarului . daca sinteti interesat lasati un mesaj sau nr de telefon si o sa va contactez pentru ca plec des din tara.

www.multecase.ro › ... › Imobiliare Remetea Chioarului

FOTO





























































