ROMÂNIA
JUDEŢUL MARAMUREŞ
COMUNA SĂCĂLĂŞENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 93
din 17 octombrie 2017

privind aprobarea documentaţiei "Studiu de Oportunitate" privind necesitatea concesionării imobilului în suprafaţă de 50.000 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localităţii Săcălăşeni, pentru realizarea investiţiei: „Livadă Nuci şi Hală de producţie", 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 de 17 octombrie 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. 6934 din 9.10.2017;
c) raportul şefului Biroului Financiar, contabilitate şi execuţie bugetară al Comunei Săcălăşeni, înregistrat cu nr. 6933 din 9.10.2017;
d) documentaţia de evaluare a imobilului „Teren intravilan" situat în localitatea Săcălăşeni, judeţul Maramureş, înscris în CF nr. 50511 Săcălăşeni, nr. cadastral 50511, în suprafaţă de 874.987 mp, 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. 6531 din 20.09.2017;
e) Hotărârea Consiliului Local al comunei Săcălăşeni nr. 68 din 17 august 2017, privind însuşirea propunerii de concesionare înaintată de domnul Silaghi Vasile -Florin, în vederea realizării investiţiei „Livadă Nuci şi Hală de producţie"
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 documentaţia "Studiu de Oportunitate" privind necesitatea concesionării imobilului în suprafaţă de 50.000 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localităţii Săcălăşeni, pentru realizarea investiţiei: „Livadă Nuci şi Hală de producţie", conform anexei nr. 1 la prezenta hotărîre.

Art. 2. Se aprobă dezlipirea suprafeţei de 50.000 mp. din imobilul identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localităţii Săcălăşeni, în suprafaţă totală de 807.978 mp. în vederea identificării cadastrale a acesteia.

Art. 3. Se aprobă concesionarea imobilului „Teren în suprafaţă de 50.000 mp.", având următoarele date de identificare: parte din imobilul în suprafaţă de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localităţii Săcălăşeni, amplasat în intravilanul satului Săcălăşeni din Comuna Săcălăşeni, judeţul Maramureş, bun public al comunei Săcălăşeni, pentru realizarea investiţiei: „Livadă Nuci şi Hală de producţie".

Art. 4. Se aprobă proiectul "Documentaţie de atribuire - Caiet de Sarcini" privind "Concesionare imobil „Teren în suprafaţă de 50.000 mp.", având următoarele date de identificare: parte din imobilul în suprafaţă de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localităţii Săcălăşeni, pentru realizarea investiţiei: „Livadă Nuci şi Hală de producţie", conform anexei nr. 2 la prezenta hotărîre.

Art. 5. Se însuşeşte şi se aprobă documentaţia de evaluare a imobilului „Teren intravilan" situat în localitatea Săcălăşeni, judeţul Maramureş, înscris în CF nr. 50511 Săcălăşeni, nr. cadastral 50511, în suprafaţă de 874.987 mp, întocmită de P.F.A. ŢARĂ MONICA, cu sediul in Baia Mare, B-dul Republicii, nr. 22/88, jud.Maramures, reprezentata prin evaluator ing. Tară Monica, prevăzută în anexa nr. 3 la prezenta hotărîre, ca document justificativ pentru stabilirea valorii minime de concesionare a imobilului în suprafaţă de 50.000 mp., având următoarele date de identificare: parte din imobilul în suprafaţă de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localităţii Săcălăşeni, pentru realizarea investiţiei: „Livadă Nuci şi Hală de producţie".

Art. 6. Se desemnează reprezentanţii Consiliului Local Săcălăşeni 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 Săcălăşeni.

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 Săcălăşeni în spaţiul accesibil publicului şi se comunică la:

- Instituţia Prefectului -Judeţul Maramureş ;
- Primarul Comunei Săcălăşeni
- administratorul public al comunei Săcălăşeni
- Membrii comisiei de licitaţie
- Secretarul Comunei Săcălăşeni
- şeful Biroului Financiar, contabilitate şi execuţie bugetară al Comunei Săcălăşeni
- compartimentul achiziţii publice al comunei Săcălăşeni

Preşedinte de şedinţă
HOBAN DUMITRU-EMILIAN

ROMÂNIA JUD. MARAMUREŞ COMUNA SĂCĂLĂŞENI CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează secretar comună
Marius Flavius BĂBAN

Nr. Cons.	Consilieri		Voturi	
	Prezenţi	absenţi	pentru	împotrivă*
11	10	1	9	1

*- abţinerile sunt contabilizate la voturile "împotrivă"

ANEXA nr. 1
la H.C.L.Săcălășeni nr. 93 din 17 octombrie 2017

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA SĂCĂLĂȘENI
localitatea Săcălășeni nr. 67, cod poștal 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 imobilului în suprafață de 50.000 mp., parte din imobilul în suprafață de 807.978 mp.,identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției:
„Livadă Nuci și Hală de producție"

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

1. Prezentare generala
2. Descrierea şi identificarea bunului care urmează a fi închiriat
3. Motivația economică, financiară, socială şi de mediu
4. Investiția 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 Săcălăşeni îl deţine precum şi obligaţia autorităţilor locale de administrare eficientă a bunurilor domeniului public şi privat ale acestora, obligaţia gestionării fondurilor bugetare, propunem concesionarea, prin licitaţie publică, a terenului cu suprafaţa de 50.000 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localităţii Săcălăşeni, proprietate publică a Comunei Săcălăşeni, amplasată în comuna Săcălăşeni, în vederea realizării investiţiei: „Livadă Nuci şi Hală de producţie"

2. DESCRIEREA ŞI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI ÎNCHIRIAT

Comuna Săcălăşeni deţine în acest moment un teren cuprins în domeniul public al Comunei Săcălăşeni la poziţia 10 a Anexei nr. 1 la HCL Săcălăşeni nr. 91 din 25 septembrie 2017, având următoarele date de identificare:

10	b.6. Păşune comunală(sat Săcălăşeni)	Suprafaţă: 874.987 mp, înscris în CF 50511Săcălăşeni, număr cadastral atribuit 50511; locaţia: Comuna Săcălăşeni

Din acest imobil a fost identificată şi va fi dezmembrată o suprafaţă de 50.000 mp. pentru realizarea investiţiei: „Livadă Nuci şi Hală de producţie"

3. MOTIVAŢIA ECONOMICĂ, FINANCIARĂ, SOCIALĂ ŞI 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.

Livada de Nuci este o oportunitate în contextul actual al pietei romanesti si europene. Judecand dupa trendul 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.

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 nucul 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 livadă de nuci.

- **Fundamentarea investitiei din punct de vedere Economic si Financiar**

Proiectul de investitii are ca scop infiintarea unei livezi de nuci pe o suprafata de 5 ha si dotarea fermei pomicole cu echipamentele necesare realizarii in bune conditii a tehnologiei de infiintare si intretinere plantatie.

In urma studiilor facute s-a dovedit ca infiintarea unei plantatii de nuci reprezinta o solutie pentru viitor in conditiile cresterii populatiei, creste si cererea pentru consumul de nuci, si totodata extinderea suprafetelor cultivate pentru protejarea mediului inconjurator. Investitia a fost considerata una rentabila deoarece costul privind obtinerea productiei este unul redus, motiv pentru care aceasta se poate recupera intr-un timp scurt, in timp ce durta de exploatare depaseste 25 de ani.

In cadrul noii plantatii de nuc se va adopta un sistem modern, de tip ecologic de infiintare si exploatare a livezii de nuci, caracterizat de aplicarea unor metode eficiente de lucru care necesita un consum minim de munca si costuri mici de exploatare.

La nivelul pietei de desfacere: cresterea consumului de produse alimentare autohtone in detrimentul produselor provenite din import; cresterea in ultimii ani la nivel national a cererii pentru produse pomicole, precum si prognoza de crestere a consumului la nivelul celui inregistrat in alte tari din Uniunea Europeana.

Privind toate acestea se poate concluziona ca realizarea proiectului va insemna valorificarea unui intreg sir de oportunitati de ordin economic si social, cu efecte favorabile in dezvoltarea economiei locale (vor fi stimulati furnizorii locali de input-uri, servicii, etc.), precum si in cresterea veniturilor la bugetul local.

- **Fundamentarea investitiei din punct de vedere Social**

Investitia pentru livada de nuci, localitatea Sacalaseni va avea un impact pozitiv din punct de vedere social prin angajarea de personal local, si instruire profesionala.

De asemenea se are in vedere si dezvoltarea unei relatii puternice cu comunitatea:

- Educational prin disponibilitatea organizarii de vizite pentru elevii scolilor locale,
- Sponsorizarea evenimentelor localitatii Sacalaseni (Sarbatoarea Cireselor, Festivalul Traditii Chiorene, Concert de colinde)
- Oportunitati prin crearea de locuri de munca pentru persoane cu domiciliul pe raza comunei Sacalaseni si prin asigurarea pregatirii profesionale a acestora in specificul activitatii
- De asemenea, promovarea eficienta a produselor nucului poate influenta in mod hotaritor conditiile de viata si starea generala de sanatate a consumatorilor.

Fundamentarea investitiei din punct de vedere al protecției mediului

Se urmareste o strategie durabila pentru aceasta investitie si anume prin prevenirea si controlul integrat al poluarii, respectiv reducerea emisiilor in aer, apa si sol. Avantajele vor fi:

- Imbunatatirea calitatii aerului in localitatea Sacalaseni. Într-un an, un copac obişnuit absoarbe peste 6 kg de CO_2 şi elimină oxigen suficient pentru o familie de patru persoane. Mai trebuie spus ca un nuc matur absoarbe o cantitate tripla de praf si noxe comparativ cu oricare alt copac, purificand aerul cum putini alti copaci o pot face.
- Consumul redus de apa prin instalarea unui sistem de irigatie cu picatura
- Panouri solare pentru pomparea apei deci utilizarea de energie verde
- Activitatea este axata pe realizarea de produse ecologice
- Protejarea solului prin reducerea utilizari de pesticide si ingrasaminte.
- Stimularea biodiversitatii (animale, insecte), prin plantarea uni gard viu pentru delimitarea amplasamentului livezii care va fi aproximativ 10% din suprafata de 5 ha a livezii.
- In timpul infloriii nucilor se va facilita amplasarea ustensilelor apicultorilor care au domiciliul in comuna Sacalaseni accesul in livada pentru amplasarea stupilor. Indirect vor beneficia si toate celelalte culturile locale(gradini, alte livezi si culturi locale).
- Livada va proteja localitatea prin reducerea vantului si eroziunea pamantului prin stabilizarea solului.

4. INVESTITIA PROPUSĂ

Concesionarea terenului se face în scopul realizării investiției: „Livadă Nuci şi Hală de producție" Investiția urmând să fie realizată în două faze- Livada de nuci si Hala de producție.

Investitia propusa este o ferma de productie intensive a nucilor de cultura si comercializarea lor.

Investiția cuprinde realizarea următoarelor imobile*:

- Plantație nuci: minim: 34000 mp
- Hala de producție cu o suprafață de minim 220 mp
- Spațiu de prezentare cu o suprafață de minim: 150 mp
- Parcare auto cu o suprafață de minim: 150 mp
- Infrastructură (căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei şi grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă şi apă menajeră, etc.) (se vor identifica cele prevăzute în propunerea de investiție)

(*date estimate minime)

Descrierea generala a afaceri

Proiectul de investitii are ca scop infiintarea unei livezi de nuci ecologica pe o suprafata de 5 ha si dotarea fermei pomicole cu echipamentele necesare pentru infiintarea si intretinerea livezi.Productia ecologica realizata va fi destinata pietei locale, cu scopul cresterii consumului de produse alimentare autohtone in detrimentul produselor provenite din import.

Etapele de lucru pentru o livada noua de nuci

- **Alegerea soiurilor si portaltoilor**

Materialul saditor va fi achizitionat din pepiniere autorizate care asigura material de calitate. Soiul de nuc ales va fi Geoagiu 65 care este soi de nuc românesc, de vigoare mare si rezistă foarte bine la bolilor specifice nucului.: bacterioza şi antracnoza şi tolerant la viermele nucilor.

Intră pe rod din anul 6 – 7 de la plantare şi are o capacitate de producţie de 3,7 tone/ha (100 pomi/ha, la 20-22 ani de la plantare).

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

Din punct de vedere al functionarii si amplasarii livezii de nuci tehnologia folosita nu va pune in pericol mediul inconjurator.

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.

- **Pregatirea terenului**

Locatia aleasa pentru infiintarea livezii nu este acoperita cu foarte multa vegetatie insa se va realiza defrisarea pentru asigurarea conditiilor optime de plantare si dezvoltare. Defrisarea se poate face cu buldozere si extractoare de cioate, in asa fel incat terenul sa fie curat de orice rest lemnos, care poate forma un focar de infectie. Nivelarea terenului este necesara pentru eliminarea denivelarilor care favorizeaza retinerea apei si pentru a crea conditii pentru mai tarziu, cand terenul va fi irigat. Desfundarea terenului se face la adancimea de 60-80 cm si este conditia principala de reusita a unei plantatii deoarece solul se mobilizeaza, se aeriseste, incorporeaza bine ingrasamintele, activeaza microorganismele. In cazul solurilor cu un strat fertil subtire se recomanda o scarificare urmata de o aratura de 35-40 cm.

- **Stabilirea distantelor de plantare si pichetare**

Distantele de plantare se stabilesc sa fie 10 metri intre pomi si 8 metri intre randuri. Daca pomii sunt plantati prea rar, nu se realizeaza volum suficient de coroana la ha, conversia luminii este mica, productia insuficienta.
Lucrarea de pichetare este relativ grea, deoarece necesita atentie, precizie si nu in ultimul rand, o constiinciozitate deosebita. Pentru realizarea ei este nevoie de o serie de instrumente si materiale specifice: teodolite, echere topografice, mire, panglici de otel, fise, jaloane, tarusi de intindere, picheti, topoare, sarme gradate la distantele dintre randuri si dintre pomi pe rand. Lucrarea are trei etape: parcelarea, incadrarea terenului, pichetarea propriu-zisa. Parcelarea este impartirea terenului in unitati teritoriale: parcele si tarlale. Marimea si orientarea parcelei se face in functie de forma de relief, sistemul de cultura. Forma cea mai corespunzatoare a parcelei este cea dreptunghiulara. Suprafata parcelelor difera in functie de relief. Parcelele se orienteaza cu lungimea pe directia curbelor de nivel, fiecare dintre ele trebuind sa aiba portiuni de teren cu aceeasi panta, sau cu diferente foarte mici.

- **Plantarea pomilor**

Perioada optima de plantare este toamna, dupa caderea frunzelor si pana la venirea gerurilor. Daca plantarea se face toamna, intre radacini si sol se stabileste un contact bun, ranile se cicatrizeaza mai usor si incep procesele de rizogeneza, care duc la formarea a noi radacini, pana in primavara. Pentru livezile intensive, pe terenul pregatit asa cum s-a aratat, se sapa gropi de 60cm x 80cm x 60cm, fiecare dimensiune putand fi marita cu pana la 10 cm, in functie de vigoarea pomului. Plantarea se face cu ajutorul cablurilor marcate sau cu scandura de plantare. Pomii se planteaza in asa fel incat punctul de altoire sa ramana la nivelul solului, dupa plantare. Anterior plantarii, dupa stabilirea adancimii de plantare, pe fundul gropii se face un mic musuroi din pamant reavan, pe care se aseaza pomul. Un muncitor tine de pom, iar altul trage pamant in groapa in asa fel incat acesta sa patrunda bine printre radacinile pomului, dupa care se calca bine. Daca pamantul este uscat, se uda cu 5-8 l apa.

- **Intretinerea plantatiei**

Taierile sunt operatiuni chirurgicale si nechirurgicale prin care se modifica pozitia relativa a ramurilor in coroana si a mugurilor pe ramuri. Crengile rezultate in urma taierii vor fi tocate cu tocatoarea pomicola, produsul rezultat fiind vandut producatorilor de bricheti.

- **Combaterea integrata a bolilor si daunatorilor**

Cand pomii sunt tineri, lucrarile de combatere a bolilor si daunatorilor urmaresc mentinerea in perfecta stare de sanatate a aparatului foliar, pentru a sintetiza cantitati maxime de substante care sa asigure pomilor cresteri viguroase.
Dintre boli, cea mai pagubitoare este bacterioza produsa de Xantomonas Juglandis si antracnoza produsa de Gnomonia leptospyla. Pomii tineri sunt destul de sensibili la aceste boli. Bacterioza este favorizata de precipitatii abundente si temperaturi moderate. Atacul este maxim in perioada cresterii intense a lastarilor si in lunile iulie-august. Pe frunzele si lastarii atacati apar necrozari specifice, datorita distrugerii tesuturilor.
Pentru combaterea acestor boli, pana in prezent, cele mai eficace produse chimice s-au dovedit a fi produsele cuprice in doza mica.

Investitia este din resurse propri si modelul este conceptul economic **lant scurt**.

Lanţurile scurte de aprovizionare cu alimente înseamnă vânzarea de la un fermier la un consumator prin implicarea unui număr cât mai redus de intermediari. Conceptul este deja unul de succes în majoritatea ţărilor din Uniunea Europeană şi, în ultima perioadă, se bucură de atenţie sporită şi în România, atât în rândul fermierilor, cât şi al consumatorilor. Agricultura locală - obţinerea de produse agricole şi alimentare cu scopul de a le vinde într-un areal suficient de apropiat de zona de cultură - este, de asemenea, un concept care promite să schimbe modul în care ne raportăm în prezent la obţinerea hranei. Vânzarea directă are un rol vital în acest proces, în România fiind tot mai frecvent întâlnite cazurile în care agricultorul vinde fără intermediar direct clienţilor. Se nasc astfel sisteme alimentare locale unde producţia, prelucrarea, comercializarea şi consumul de alimente au loc într-o zonă geografică de dimensiuni relativ mici.

5. NIVELUL MINIM AL CONCESIUNII

Preţul minim al concesiunii este de 0,05518 lei/mp teren/an , calculat la cursul de 4.5948 lei/euro, din data de 14.09.2017, 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, cu modificările şi completările ulterioare;
b) Codul Civil al României;
a) Codul Fiscal aprobat prin Legea 227/2015;
b) Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului României nr. 54 din 28 iunie 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
c) 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;
d) 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;

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 păţilor. 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 – octombrie 2017;
- organizarea licitatiei deschise – noiembrie 2017;
- contractarea – decembrie 2017.

Întocmit
Compartiment Juridic
Consilier
Barbara BONDREA

AVIZAT
Secretar comună
Marius -Flavius BĂBAN

ROMÂNIA - Județul Maramureș - Com. Săcălășeni SECRETAR

ANEXA nr. 2
la H.C.L.Săcălăşeni nr. 93 din 17 octombrie 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

Concesionare teren

în suprafaţă de 50.000 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localităţii Săcălăşeni, pentru realizarea investiţiei: „Livadă Nuci şi Hală de producţie",

1. DENUMIREA AUTORITĂŢII CONTRACTANTE:

Comuna Săcălăşeni Judeţul Maramureş

Adresa:
sat Săcălăşeni, str. Unirii nr. 87 , Localitatea: Săcălăşeni, 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 50.000 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localităţii Săcălăşeni, proprietate publică a Comunei Săcălăşeni, amplasat în comuna Săcălăşeni, în vederea realizarii investiţiei: „Livadă Nuci şi Hală de producţie",

Proiectul de investitii are ca scop infiintarea unei livezi de nuci ecologica pe o suprafata de 5 ha si dotarea fermei pomicole cu echipamentele necesare pentru infiintarea si intretinerea livezi.

Productia ecologica realizata va fi destinata pietei locale, cu scopul cresterii consumului de produse alimentare autohtone in detrimentul produselor provenite din import.

Productie de produse derivate din fructe si legume: conform actului constitutiv CAEN 1039 Prelucrarea si conservarea fructelor si legumelor. Aceasta clasa include: fabricarea produselor alimentare continand in principal fructe sau legume.

Materia prima va fi achizitionata pe plan local, si din productia proprie a livezii.

3.2. Concesionarul va avea obligaţia înfiinţării unei „Livezi de Nuci şi Hală de producţie" ce va cuprinde realizarea următoarelor imobile*:

- Plantaţie nuci: minim: 34000 mp
- Hala de producţie cu o suprafaţă de minim 220 mp
- Spaţiu de prezentare cu o suprafaţă de minim: 150 mp
- Parcare auto cu o suprafaţă de minim: 150 mp
- 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 inițială, prin simplu acord de voință al părților. publica; Contractul intră în vigoare la data semnării de către ambele părți .

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 redevenței pentru primul an de concesiune, în caz contrar aplicându-se prevederile art. 4.1. lit. e) din contract.

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

5. CARACTERISTICILE CONCESIONĂRII:

5.1. Concesionarul va concesiona bunurile pentru realizarea unei investiții de înființare a unei „Livadă Nuci și Hală de producție"

6. ELEMENTE DE PRET:

6.1. Prețul minim al concesiunii este de 0,05518 lei/mp teren/an, calculat la cursul de 4,5984 lei/euro, din data de 14.09.2017, 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 obligații 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 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), din contractul de concesiune, fară a fi necesară interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres).

6.6. Concedentul va emite factura reprezentând redevența pentru concesiunea bunurilor cu cel puțin 30 zile înaintea termenului scadent de plată a redevenței de către concesionar.

7. ÎNCETAREA CONCESIONĂRII:

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

8. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR:

8.1. Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante, în cursul derulării contractului de concesiune, sunt de competența instanțelor de judecată de care aparține concedentul.

9. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE :

9.1. Procedura de licitație se poate desfășura dacă in urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

10. MODUL DE DESFĂȘURARE AL LICITAȚIEI :

10.1. Ofertanții interesați persoane fizice sau juridice, pentru a participa la licitația publică organizată în vederea concesionării a 50.000 mp., parte din imobilul în suprafață de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, vor depune la sediul organizatorului documentele solicitate conform caietului de sarcini, în ziua și ora nominalizată conform anunțului publicitar publicat în ziarul local, afișierul Comunei, site-ul www.sacalaseni.ro și Monitorl Oficial al României.

10.2. Organizarea licitației se va face după trecerea a minim 20 zile calendaristice, de la data publicării anunțului de concesiune în Monitorul Oficial, într-un ziar național, precum și la afișierul și site-ul Comunei fără a se calcula data publicării anunțului și data organizării licitației.

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 română.

(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(data organizării licitaţiei) , 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 (în cazul persoanelor juridice) 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 0,05518 lei/mp teren/an.

11.3. Garanţia se va constitui în lei, în sumă de 2.759 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 dc 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 INFORMATII 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, cu modificările şi completările ulterioare;
b) Codul Civil al României;
a) Codul Fiscal aprobat prin Legea 227/2015;
b) Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului României nr. 54 din 28 iunie 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
c) 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;
d) 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;

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 Mmaramures, 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 documentația necesară participării la licitație se va pune la dispoziția 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 ACHIZIȚII PUBLICE
Consilier
Raluca ȘTAN

AVIZAT
SECRETAR COMUNĂ,
MARIUS FLAVIUS BĂBAN

ROMÂNIA - Județul Sălaj - Com. Jud. Maramureș - SECRETAR

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 50.000 mp., parte din imobilul în suprafață de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasată în comuna Săcălășeni, în vederea realizării investiției: „Livadă Nuci și Hală de producție",

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 50.000 mp., parte din imobilul în suprafață de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasat în comuna Săcălășeni, pentru realizarea realizării investiției: „Livadă Nuci și Hală de producție",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) certificat constatator emis de ORC valabil la data deschiderii ofertelor ....DA/NU
f) dovada achitării la zi a taxelor şi impozitelor :
f.1. Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite şi Taxe Locale al unităţii 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
f.2. Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală al unităţii administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligaţiilor la bugetul general consolidat. (în cazul persoanelor juridice). .....DA/NU
g) Formularul 2 - împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant.....DA/NU
h) Formularul 3 - oferta financiară inițială.....DA/NU
i) Formularul 4 – declaratie pe propria raspundere privind informatiile generale şi de corespondență..... DA/NU
j) contract de concesiune – MODEL ORIENTATIV asumat prin semnătură ..... DA/NU
k) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire..... DA/NU
l) 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)

Formular 2

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa ....., cu sediul în ....., înmatriculată la Registrul Comerţului 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 funcţia de ....., să ne reprezinte la procedura licitaţie publică cu strigare organizată de Comuna Săcălăşeni în scopul atribuirii contractului privind concesionare teren în suprafaţă de 50.000 mp parte din imobilul în suprafaţă de 807.978 mp identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localităţii Săcălăşeni, proprietate publică a Comunei Săcălăşeni, amplasat în comuna Sacalaseni, în vederea realizarii investiţiei: „Livadă Nuci şi Hală de producţie"

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

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 desfăsurării procedurii.
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfăsurării procedurii.
4. Să depună în numele subscrisei contestaţiile 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 însoţită 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)

_____
(Funcţie)

_____
(Semnătura autorizată si stampila)

Formular 3

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 50.000 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 a localităţii Săcălăşeni, proprietate publică a Comunei Săcălăşeni, amplasată în comuna Săcălăşeni, în vederea realizării investiţiei: „Livadă Nuci şi Hală de producţie"

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 50.000 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 807.978 mp ,identificat prin numărul cadastral 51877, Cartea Funciară 51877 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:

Înfiintarea unei livezi de nuci pe o suprafata de 5 ha si dotarea fermei pomicole cu echipamentele necesare realizarii in bune conditii a tehnologiei de infiintare si intretinere plantatie.

Investiţia cuprinde realizarea următoarelor imobile*:

- Plantaţie nuci: minim: 34000 mp
- Hala de producţie cu o suprafaţă de minim 220 mp
- Spaţiu de prezentare cu o suprafaţă de minim: 150 mp
- Parcare auto cu o suprafaţă de minim: 150 mp
- 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 estimată de minim ..... euro (valoarea investiţiei nu poate fi mai mica de 205.000 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 Autorizații de Construire a obiectivelor, societatea prin care se va derula realizarea obiectului sau funcționarea activităților specifice a obiectivelor realizate, va avea un număr de minim ..... angajați.

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.

Înțeleg că garanția de participare la licitație se reține de concedent în următoarele situații :

c. dacă ofertantul câştigător îşi retrage oferta în intervalul de la deschiderea ofertelor şi până la comunicarea adjudecării;
d. în cazul ofertantului câştigător, dacă acesta nu se prezintă la data stabilită de comisia de licitație 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

URS is a member of Registrar of Standards (Holdings) Ltd.
UKAS QUALITY MANAGEMENT 043
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 ..... deschis la....., reprezentată prin ....., CI seria. ..... nr....., CNP ....., in calitate de concesionar,

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 50.000 mp., parte din imobilul în suprafaţă de 807.978 mp., identificat prin numărul cadastral 51877, , Cartea Funciară 51877, a localităţii Săcălăşeni, proprietate publică a Comunei Săcălăşeni, conform Planului de Amplasament si Delimitare.

2.2. Terenul, în suprafata de 50.000 mp, este concesionat pentru realizarea investiţiei : „Livadă Nuci şi Hală de producţie"

Investiţia propusă*:

Înfiintarea unei livezi de nuci pe o suprafata de 5 ha si dotarea fermei pomicole cu echipamentele necesare realizarii in bune conditii a tehnologiei de infiintare si intretinere plantatie.

Investiţia cuprinde realizarea următoarelor immobile*:

- Plantaţie nuci: minim: 34000 mp
- Hala de producţie cu o suprafaţă de minim 220 mp
- Spaţiu de prezentare cu o suprafaţă de minim: 150 mp
- Parcare auto cu o suprafaţă de minim: 150 mp
- 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 completa 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 dispariția 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 redevenţa achitată nu se va restitui, concesionarul avînd obligaţia achitării întregii redevenţe datorate pînă la data încetării contractului şi a eventualelor penalităţi în termen de 30 de zile de la data încetării contractului.

CAPITOLUL V. PRETUL CONTRACTULUI - REDEVENŢA ANUALĂ

5.1. Redevenţa anuală la data încheierii contractului de concesiune este de ..... lei/an adică ..... lei/mp/an, aşa cum rezultă din oferta câştigătoare ataşată procesului- verbal de adjudecare nr. ..... din ..... 20....., 5.2. Redevenţa 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 obligaţii 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 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), 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 aparţin proprietăţii private/publice a concedentului şi 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, 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., dacă vor fi realizate pe terenul concesionat şi 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 aparţinut concesionarului şi 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 îsi manifestă intenţia de a le prelua, în schimbul plăţii unei compensaţii egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini. În această categorie nu intră: 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.

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 inadverdenţe între redactarea caietului de sarcini în baza căruia s-a adjudecat concesiunea şi 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 soluţionare instantelor judecătoreşti competente, respectiv la Judecătoria Baia Mare sau Tribunalul Maramureş.

CAPITOLUL IX . DREPTURILE şi OBLIGAŢIILE PARTILOR

9.1. Concedentul are urmatoarele drepturi şi 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 „Livadă Nuci şi Hală de producţie" ce va cuprinde:

Investiţia propusă*:

Înfiintarea unei livezi de nuci pe o suprafata de 5 ha si dotarea fermei pomicole cu echipamentele necesare realizarii in bune conditii a tehnologiei de infiintare si intretinere plantatie.

Investiţia cuprinde realizarea următoarelor imobile*:

- Plantaţie nuci: minim: 34000 mp
- Hala de producţie cu o suprafaţă de minim 220 mp

- Spaţiu de prezentare cu o suprafaţă de minim: 150 mp
- Parcare auto cu o suprafaţă de minim: 150 mp
- 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 completa conform ofertei)

p) Să obţină toate avizele şi acordurile legale pentru realizarea construcţiei.

q) Să amenajeze şi să întreţină căile de acces, de utilitate privată

r) Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare, toate utilităţile – apă, canalizare, curent, gaze naturale - se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului, iar soluţia de racordare se va impune, după caz, de către instituţiile furnizoare ale utilităţilor respective.

s) Să respecte legislatia in vigoare cu privire la protecţia împotriva incendiilor, situatiile de urgenţa, dezastre, protecţia mediului, apelor, protectie civila pe toată durata derulării contractului.

t) Prin activitatea desfăşurată nu se va polua solul cu diverşi agenţi dăunători, nu vor fi infestate apele pluviale sau subterane. În acest scop, concesionarul va avea în dotarea activităţii desfăşurate toate capacităţile necesare evitării unor astfel de situaţii.

u) să încheie contracte cu agenţii economici autorizaţi pentru reciclarea materialelor, precum si cu agenţii economici autorizaţi cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislaţiei în vigoare.

v) Obligaţiile de mediu trec în sarcina concesionarului începând cu data semnării contractului de concesiune. Toate cheltuielile legate de realizarea obligaţiilor de mediu se vor efectua de către concesionar.

w) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate si de permanenţă 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 documentaţii tehnice privind tehnologia de execuţie

z) Se interzice subconcesionarea, în tot sau în parte, unei terţe părţi 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, excepţie supraedificatele sau anumite structuri de productie servicii, care pot fi închiriate, sau înstrainate prin alte modalitati prevazute de lege, dar cu respectarea condiţiilor de utilizare a terenului conform prezentului contract şi a anexelor sale.

bb) Să-şi asigure colectarea deşeurilor menajere şi industriale conform legislaţiei de mediu în vigoare.Gunoiul menajer se colectează în europubele cu capac, sortat şi se transportă la platformele amenajate conform cerinţelor operatorului. Toate resturile rezultate în urma aplicării unor proceduri tehnologice vor fi sortate de concesionar conform legislaţiei în vigoare.

cc) Orice funcţiune care poate contribui la diminuarea sau distrugerea mediului şi 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 investiţiei în zonele indicate de concedent.

ff) Durata de execuţie 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 obligaţiilor ce-i revin din acesta, unui terţ care se va ocupa de întreaga dezvoltare a proiectului, terţ care îşi va modifica, în termen de 60 de zile de la data aprobării cesiunii sediul social şi fiscal în Comuna Săcălăşeni dacă există imobile sau părţi de imobile recepţionate în cadrul investiţiei care prin caracteristicile clădirii fac posibilă înregistrarea sediului la locaţia acestora sau în termen de 60 de zile de la data recepţiei imobilelor (clădiri) sau părţilor de imobil ce fac obiectul investiţiei în cauză dacă acestea fac posibilă, prin caracteristicile clădirii înregistrarea sediului la locaţia acestora; Cedarea contractului de concesiune de către concesionar se poate face în baza notificarii concesionarului cedent şi acceptarea cesionării şi a cesionarului (viitorul concesionar), de către concedent printr-o hotărâre a Consiliului Local Săcălăşeni.

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 și 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 și absolut imprevizibilă.

11.2. Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și 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 NATIONAL3

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 și 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, Fișa 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 aceștia, 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 și 2 exemplare originale în limba.....astazi ..... la sediul Comunei Săcălășeni, județul Maramureș

CONCEDENT
COMUNA SĂCĂLĂȘENI

CONCESIONAR
.....

Primar, administrator public
Emilian –Gheorghe POP Diana –Cristiana SCHVARCZ

Verificat legalitate
Secretar, Marius-Flavius BĂBAN

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

Șef birou, Mirela-Alina FLORIAN-MAN

ANEXA nr. 3
la H.C.L. Săcălășeni
nr. 93 din 17.10.2017

Nr. inreg:.159./14.09.2017

COMUNA SĂCĂLĂȘENI
INTRARE / IEȘIRE
Nr. 6531 din 20.09.2017

RAPORT DE EVALUARE

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

PROPRIETARĂ: COMUNA SĂCĂLĂȘENI, domeniul public

SEPTEMBRIE 2017

SINTEZA RAPORTULUI

OBIECTUL EVALUĂRII: *TEREN INTRAVILAN, situat în localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș, înscris în CF. nr. 50511 Săcălășeni, nr. cadastral 50511*

DATA EVALUĂRII: *14.09.2017*

PROPRIETARĂ: **COMUNA SĂCĂLĂȘENI, domeniul public**

EVALUATOR: *ing. Ţară Monica Diana*

DREPTUL DE EVALUAT: *Dreptul de proprietate deplin*

SUPRAFAȚA : **874.987,00 mp**

VALOARE DE PIAȚĂ: **1.207.062,00 lei**

VALOARE MINIMĂ DE CONCESIONARE:

48.282,00 lei/ an, respectiv 0,055 lei/mp/an

Valorile estimate NU conțin TVA
Curs valutar BNR, valabil la data evaluării: 4,5984 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 **„Teren intravilan situat în localitatea Săcălășeni, jud. Maramureș**, înscris în CF nr. 50511 Săcălășeni, nr. cadastral: 50511, având suprafața de **874.987,00 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 14.09.2017.

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 08.09.2017, în prezenţa d-lui. ing. POP IOAN, reprezentant al proprietarei;
- Extras de Carte Funciară; Plan de încadrare în zonă;
- 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 proprietăţii 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.

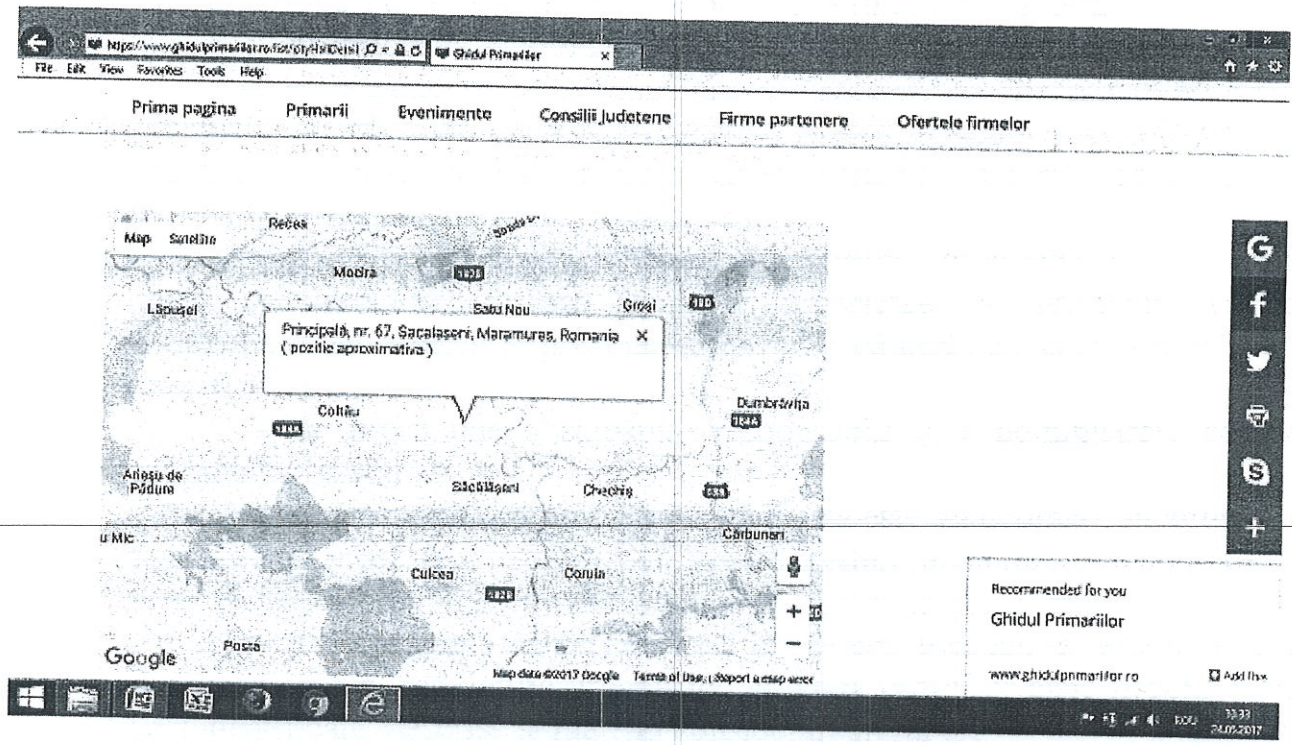
2.PREZENTAREA DATELOR

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. 50511 Săcălășeni, nr. cadastral: 50511, suprafața: 874.987,00 mp – „Teren intravilan neâmprejmuit", proprietară: **COMUNA SĂCĂLĂȘENI.** Proprietatea evaluată a fost dobândită în baza Act administrativ Ordinul nr. 1300 din 02/09/2010 emis de Prefectura Județului Maramureș (Ordinul nr.10109 din 30.11.1993 – Prefectura Județului Maramureș; Documentația cadastrală vizată cu nr. 22570/08.07.2010 oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș) . Întabulare drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept reconstituire în baza Legii nr.18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1.

Notă: Descrierea juridică corespunde Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 62033 din 03.12.2016, 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. Informații despre amplasament și vecinătăți

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul comunei Săcălăşeni, jud. Maramureş, într-o zonă limitrofă a localității, la ieşirea spre localitățile Posta şiColtău, jud. Maramureş. Amplasamentul proprietății evaluate nu este dotat cu utilități.

Vecinătățile 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 fânețe.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară, care face obiectul prezentului raport de evaluare, este reprezentată de un teren având suprafața de 874.987,00 mp situat în intravilanul localității Săcălăşeni, jud. Maramureş, într-o zonă limitrofă, la limita

cu localitățile Coltău și Posta , jud. Maramureș . Categoria de folosință a terenului evaluat este fâneață intravilan.
Terenul evaluat este liber de construcţii, necultivat şi neîmprejmuit. Forma terenului evaluat este neregulată, având două laturi drepte iar celelalte laturi cu formă neregulată. Dimensiunile aproximative ale terenului sunt: lățime – 724,00 m, laturi drepte – 1.180,00 m și respectiv 1.094,00 m
Terenul nu dispune de utilități. Rețelele de electricitate, apă, canalizare și gaz metan, sunt situate în zona rezidențială a localității Săcălășeni, jud. Maramureș.
Accesul la proprietatea evaluată se face din localitatea Săcălășeni prin intermediul unui drum comunal asfaltat, cu o bandă pe sens, drum care traversează proprietatea.

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 și agroturistice. 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 piață, prezentată anterior, se consideră că pentru proprietatea descrisă cea mai bună utilizare este ***teren pentru activități turistice și agricole.***

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, care face obiectul evaluării, se va face prin:

-Abordarea prin piață

Metoda comparatiei directe presupune abordarea, prin verificarea în teren, a datelor pentru tranzacție a cel puțin trei proprietăți pentru care se cunosc caracteristicile și localizarea și orientarea. Evaluatorul va efectua corecții, pozitive sau negative, proprietăților comparabile, în funcție de diferențele dintre proprietatea evaluată și proprietățile comparabile.

Comparabilele alese, sunt proprietăți de același tip cu proprietatea evaluată, tranzacționate/oferite spre tranzacționare, la data evaluării, situate în aceeași zonă sau în zone similare cu zona în care se află proprietatea evaluată.

Proprietățile comparabile, sunt prezentate în Anexa nr.1, fiind selectate de către evaluator, din tranzacții ale agențiilor de intermediere imobiliară, precum și persoane fizice sau juridice, implicate în tranzacții, informații 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: agricol, rezidențial. *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€ =4,5984 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**
Preț ajustat *(€/mp)*		**0,40**	**0,90**	**1,50**
5.Localizare	**Săcălășeni**	**Posta**	**Remetea Chioarului**	**Remetea Chioarului**
Ajustare (%)		0 %	-30%	-30%
Ajustare *(€/mp)*		**0,00**	**-0,27**	**-0,45**
Preț ajustat *(€/mp)*		**0,40**	**0,63**	**1,05**
6.Suprafata (mp)	**874.987,00**	**21.100,00**	**4.000,00**	**50.000,00**
Ajustare (%)		-30%	-50%	-25 %
Ajustare *(€/mp)*		**-0,12**	**-0,32**	**-0,26**
Preț ajustat *(€/mp)*		**0,28**	**0,31**	**0,79**
7.Utilități		similare	similare	superioare

Ajustare (%)		0%	0%	-50%
Ajustare *(€/mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,39**
Preț ajustat *(€/mp)*		**0,28**	**0,31**	**0,40**
8.Acces la proprietate		**inferior**	**similar**	**similar**
Ajustare (%)		+10 %	0 %	0 %
Ajustare *(€/mp)*		**0,02**	**0,00**	**0,00**
Preț ajustat *(€/mp)*		**0,30**	**0,30**	**0,40**
9.Cea mai bună utilizare	**agricol**	**agricol**	**agricol**	**agricol**
Ajustare (%)		0 %	0 %	0 %
Ajustare *(€/mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preț ajustat *(€/mp)*		**0,30**	**0,31**	**0,40**
Ajustare totală netă (€/mp)		**0,10**	**0,59**	**1,10**
Ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		**40,00**	**65,00**	**73,00**
Ajustare totală brută *(€/mp)*		**0,24**	**0,59**	**1,10**
Ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		**40,00**	**65,00**	**73,00**

Corecțiile aplicate proprietăților comparabile au următoarele justificări:

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

4) Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustări, deoarece analizând piața imobiliară se constată că în ultimele șase luni, pentru terenuri de tip agricol intravilan, valorile de vânzare au rămas constante.

5) Localizare: au fost aplicate ajustări negative comparabilelor 2 și 3, deoarece sunt amplasate în zone superioare proprietății 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 1, deoarece accesul este inferior, față de proprietatea evaluată

Având în vedere cele prezentate mai sus, în cazul nostru s-a optat pentru o valoare unitară rotunjită de 0,30 €/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 piaţă a terenului este:

874.987,00 mp * 0,30 €/mp= 262.496,10 €
262.496,00 € * 4,5984 lei/€ = 1.207.061,61 lei

Rotunjit: 1.207.062,00 lei, echiv. 262.496,00 €
Această valoare nu include TVA

Valoarea minimă de concesionare a terenului este:

~~1.207.062,00 lei / 25 ani = 48.282,48 lei/ an~~

48.282,00 lei/ an /874.987,00 mp = 0,055 lei/mp/an

Rotunjit: 48.282,00 lei/ an, respectiv 0,055 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: 1.207.062,00 lei , respectiv 1,38 lei/mp

Valoare minimă de concesionare: 48.282,00 lei/ an, respectiv 0,055 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

Septembrie, 2017

6. ANEXE

Anexa nr.1

PROPRIETĂȚI 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

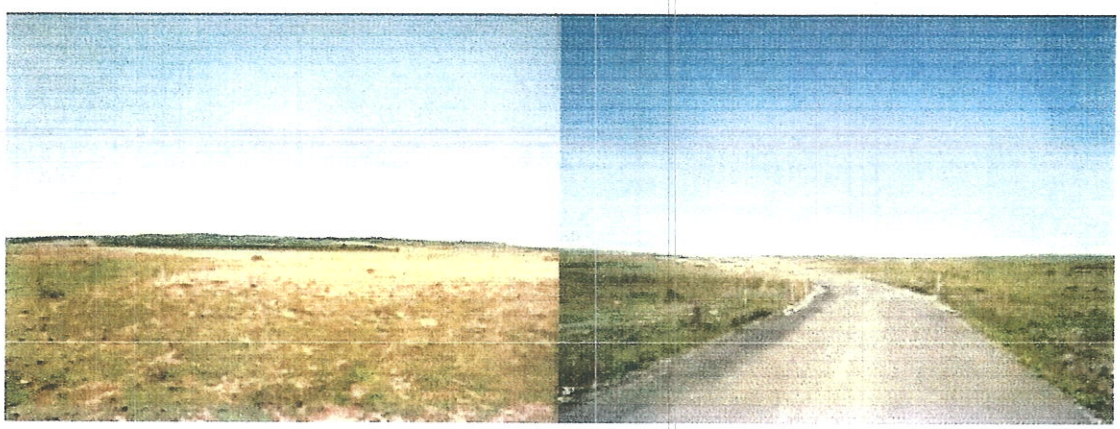
Anexa nr.2.

FOTO

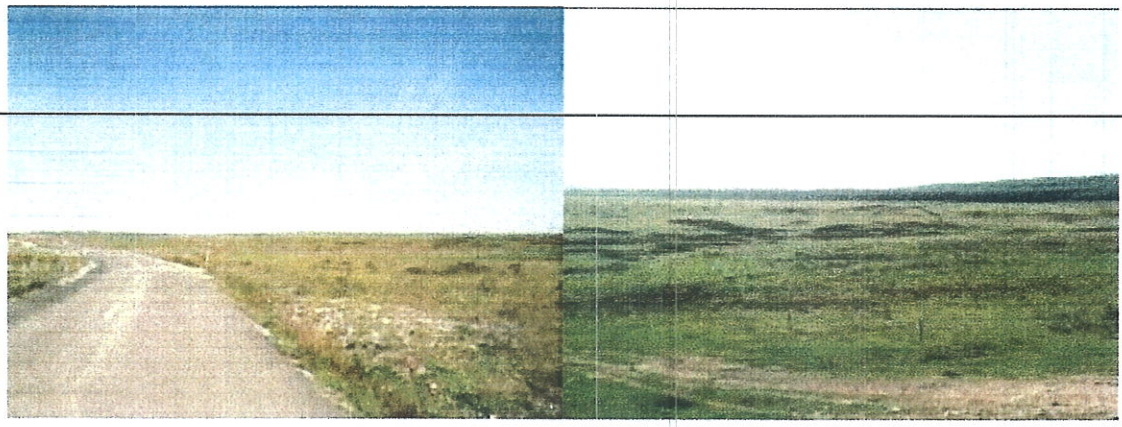






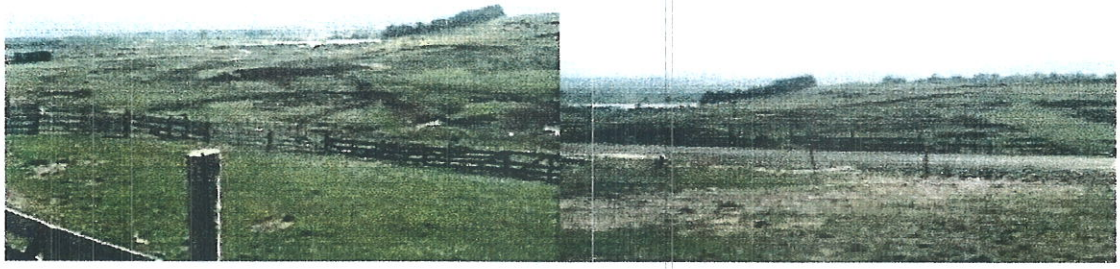


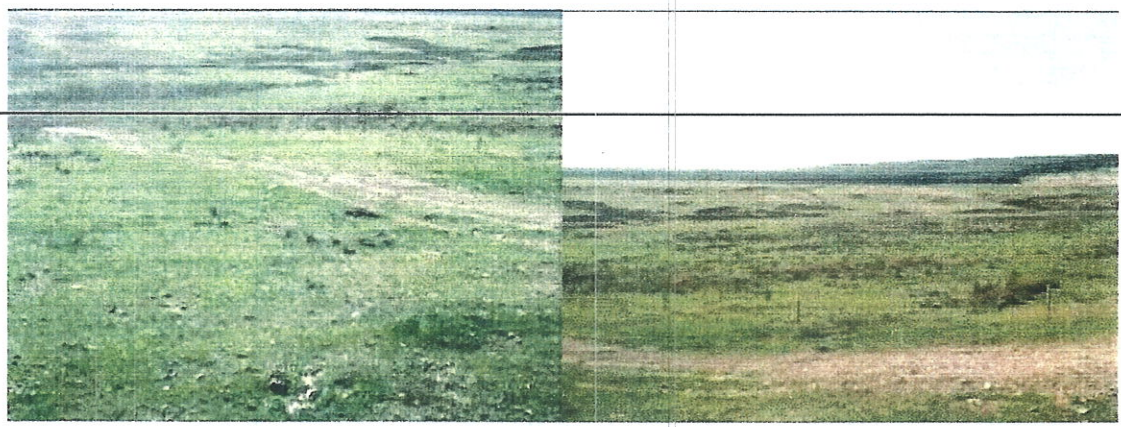
















PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:20000

ORTOFOTOMOZAIC

Legenda:

- limita imobil cadastral identificat cu nr. 50511, proprietatea Comunei Sacalaseni

- limita intravilanului localitatii Sacalaseni



TOPOGRAF:

ing. Balint Alexandru

CERTIFICAT DE ATESTARE Seria R... Nr. 0182/2015 BALINT ALEXANDRU

