ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA SĂCĂLĂȘENI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 58
din 30 iulie 2018

privind aprobarea documentației "Studiu de Oportunitate" privind necesitatea concesionării imobilului în suprafață de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu", însușirea raportului tehnico-economic de evaluare a terenului, aprobarea concesiunii acestui imobil, aprobarea proiectului "Documentație de atribuire-Caiet de sarcini" privind această concesiune și a reprezentanților Consiliului Local Săcălășeni în comisia de evaluare a ofertelor

Consiliul local al comunei Săcălășeni întrunit în ședință ordinară publică în data de 30 iulie 2018

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 aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, raportate la cele ale art. 45 alin. (6), din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
b) raportul șefului Biroului Financiar, contabilitate și execuție bugetară al Comunei Săcălășeni, înregistrat la Comuna Săcălășeni cu nr. 4489 din 30.07. 2018;
c) referatul de aprobare al primarului comunei Săcălășeni înregistrat la Comuna Săcălășeni cu nr. 4490 din 30.07.2018;
d) documentația de evaluare a imobilului „Teren intravilan" situat în localitatea Săcălășeni, județul Maramureș, înscris în CF nr. 50369 Săcălășeni, nr. cadastral 50369, în suprafață de 11.000 mp, întocmită de P.F.A. ȚARĂ MONICA, cu sediul in Baia Mare, B-dul Republicii, nr. 22/88, jud.Maramures, reprezentata prin evaluator ing. Monica ȚARĂ, înregistrată la Comuna Săcălășeni cu nr. 4319 din 20.07.2018;
e) Hotărârea Consiliului Local al comunei Săcălășeni nr. 45 din 28 iunie 2018, privind însușirea propunerii de concesionare înaintată de Societatea Comercială MTP LINES LTD S.R.L., în vederea realizării investiției „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu".
f) HCL Săcălășeni nr. 14 din 22 februarie 2018, privind modificarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea Comunei Săcălășeni în vederea realizării unor investiții economice și de dezvoltare a localității;
g) acordul cetățenilor satului Coruia exprimat în adunarea publică convocată de primarul comunei Săcălășeni, organizată în data de 15 aprilie 2018 la Căminul Cultural din satul Coruia, privind realizarea unei investiții pe terenul din satul Coruia, zona „Sub Lazuri";

În baza prevederilor:

a) art. 120 alin. (1), art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
b) art. 4, 8 și 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 și 28 din Legea cadru a descentralizării nr. 195/2006;
e) art. 13 al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificarile ulterioare;
f) Ordonanței de Urgență nr. 54 din 28 iunie 2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
g) Legii nr. 52/2003 privind transparența decizionala în administrația publică;

Cu avizul favorabil al comisiei de specialitate pentru administrarea domeniului public și 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 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localităţii Săcălăşeni, pentru realizarea investiţiei: „Hală producţie ferestre şi uşi PVC/Aluminiu", conform anexei nr. 1, care face parte din prezenta hotărîre.

Art. 2. Se aprobă concesionarea imobilului „Teren în suprafaţă de 11.000 mp.", identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localităţii Săcălăşeni, pentru realizarea investiţiei: „Hală producţie ferestre şi uşi PVC/Aluminiu".

Art. 3. Se însuşeşte şi se aprobă documentaţia de evaluare a imobilului „Teren intravilan" situat în localitatea Săcălăşeni, judeţul Maramureş, înscris în Cartea Funciară nr. 50369 Săcălăşeni, nr. cadastral 50369, în suprafaţă de 11.000 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. Monica ŢARĂ prevăzută în anexa nr. 2, care face parte din prezenta hotărîre, ca document justificativ pentru stabilirea valorii minime de concesionare a imobilului în suprafaţă de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localităţii Săcălăşeni.

Art. 4. Se aprobă proiectul "Documentaţie de atribuire - Caiet de Sarcini" privind "Concesionare imobil „Teren în suprafaţă de 11.000 mp.", identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localităţii Săcălăşeni, pentru realizarea investiţiei: „Hală producţie ferestre şi uşi PVC/Aluminiu", conform anexei nr. 3, care face parte din prezenta hotărîre.

Art. 5. Se desemnează reprezentanţii Consiliului Local Săcălăşeni în comisia de evaluare a ofertelor, conform anexei nr. 4, care face parte din prezenta hotărîre

Art. 6 . Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, încheierea şi semnarea contractului de concesiune după finalizarea procedurii de evaluare a ofertelor, se încredinţează domnul Emilian-Gheorghe POP, primarul Comunei Săcălăşeni.

Art. 7. 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, secretarul Comunei Săcălăşeni, şeful Biroului Financiar, contabilitate şi execuţie bugetară al Comunei Săcălăşeni, compartimentul „Juridic" al comunei Săcălăşeni, membrii comisiei de evaluare a ofertelor.

ROMÂNIA JUDEŢUL MARAMUREŞ COMUNA SĂCĂLĂŞENI CONSILIUL LOCAL

Preşedinte de şedinţă

LENGHEL FORIN GHEORGHE MICHAI

Contrasemnează secretar comună
Marius-Flavius BĂBAN

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

*- abţinerile sunt contabilizate la voturile "împotrivă"

ANEXA nr. 1
la H.C.L.Săcălășeni nr. 58 din 30 iulie 2018

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

"Concesionare imobil „Teren în suprafață de 11.000 mp.", identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu"

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

1. Prezentare generala
2. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat
3. Motivația economică, financiară, socială și de mediu
4. Investiția propusă
5. Nivelul minim al redevenței
6. Acordarea concesionării
7. Durata concesionării
8. Durata previzibila pentru realizarea investitiilor in cadrul concesionării
9. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere

1. PREZENTARE GENERALĂ

Având în vedere interesul arătat pentru concesionarea în zona comunei Săcălășeni a unor terenuri pe care Comuna Săcălășeni le deține, precum și obligația autorităților locale de administrare eficientă a bunurilor domeniului public și privat ale acestora și obligația gestionării fondurilor bugetare, propunem concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasată în comuna Săcălășeni, satul Coruia, zona „Sub Lazuri", în vederea realizării investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu"

2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT

Comuna Săcălășeni deține în acest moment un teren cuprins în domeniul public al Comunei Săcălășeni la poziția 29 a Anexei nr. 1 la HCL Săcălășeni nr. 91 din 25 septembrie 2017, având următoarele date de identificare:

29	Teren agricol la Coruia (Sub Lazuri)	Suprafață: 11.000 mp, înscris în CF 50369 Săcălășeni, număr cadastral atribuit 50369

3. MOTIVAȚIA ECONOMICĂ, FINANCIARĂ, SOCIALĂ ȘI DE MEDIU

Propunerea de concesionare înaintată de SC MTP LINES LTD, cu sediul în Mnicipiul Baia Mare, bulevardul București, nr. 6/6, județul Maramureș, care a stat la baza inițierii procedurii de concesionare a terenului în suprafață de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, prevede:

- *Fundamentarea economică:*

Compania MTP Lines LTD SRL este una din principalele firme producătoare de tamplarie pvc si aluminiu care activeaza in Baia Mare.

Datorita trendului ascendent pe care il are compania MTP Lines LTD in ultimi 10 ani, am decis sa extindem capacitatea de producție al companiei,deoarece cota de piața este una in creștere atat pe plan intern cat si extern.Investiția este una sigura bazata pe istoricul de peste 10 ani al companiei neavand la baza riscurile unei firme noi.

Dimensionarea investiţiei:

Obiectiv	*Valoare estimata investiţie Mii eur*	*Implementare*
1 Construcţie hala producţie	*250000*	*24 luni*
2 Dotare utilaje prelucrare PVC	*400000*	*24 luni*
3 Autovehicule livrare tamplarie	*55000*	*12 luni*
TOTAL INVESTIŢIE	*705000*	*60 luni*

Hala va fi realizata la nivel European cu tehnologie de ultima ora, existând posibilitatea de extindere a producţiei. Mai mult de 50% din produse vor fi vândute la export avand toate cerinţele pieţei europene.Ca soluţie a dezvoltării si extinderii producţiei am luat in calcul construirea altei hale in decurs de 5 ani pentru a nu limita capacitatea de producţie.

- *Fundamentarea financiară:*

Venituri si cantitati obţinute (anual) - producţie ferestre si usi din PVC/Al:

		An 1		*An 2*		*An 3*		*An 4*		*An 5*	
		mp	*mii eur*	*mp*	*mii eur*	*mp*	*mii eur*	*mp*	*mii eur*	*mp*	*mii eur*
1	Venituri din vanzare	16000	960	17900	1074	20600	1236	23700	1422	27300	1638

- *Fundamentarea sociala*

Din punct de vedere al creării de locuri de munca la nivelul comunei Sacalaseni, noua hala de producţie va oferi un număr mare de locuri de munca permanente.

Pe măsură ce activitatea se va dezvolta si vom ajunge la capacitate maxima, locurile de munca vor fi si mai numeroase perioada in care se vor crea in medie alte 30 locuri de munca.

O alta perioada in care se vor crea locuri de munca sezoniere va fi din luna Mai pana in luna Octombrie când fluxul de producţie atinge cote maxime.

In decursul acestui sezon se vor crea in medie 5-10 locuri de munca.

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

Personal permanent:

- *20 persoane - producţie, operatori utilaje CNC, manipulare, administrativ, gestionar, responsabil calitate.*

Personal sezonier:

- *5-10 persoane-întreţinere, manipulare, operatori utilaje.*

- *Fundamentare din punct de vedere al Protecţiei Mediului*

În procesul de producție al companiei MTP Lines LTD nu se folosesc substanțe sau orice alte materiale de tip daunatore mediului.

Materialele folosite de noi sunt 100% ecologice in conformitate cu normele Europene actuale.

Raportat la cele prezentate, considerăm oportună necesitatea concesionării terenului în suprafață de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasată în comuna Săcălășeni, satul Coruia, zona „Sub Lazuri", în vederea realizării investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu"

4. INVESTITIA PROPUSĂ

Concesionarea terenului se face în scopul realizării investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu", investiția propusa este realizarea unei hale de producție a ferestrelor si ușilor din PVC/ aluminiu si comercializarea lor.

Dimensionarea halei de producție cu anexe:

Suprafața hala ce include următoarele*:(cu posibilitate extindere)

• Showroom produse	- 100 mp
• Administrativ	- 200 mp
• Spațiu depozitare	- 200 mp
• Spațiu producție	- 500 mp

- Drumuri/parcari hala - 1000 mp

*date estimate minime

Valoarea estimată a investiției: minim 3.283.960,5 lei (705.000 euro calculat la cursul din data de 1 martie 2018 de 4.6581 lei/1 euro)

5. NIVELUL MINIM AL CONCESIUNII

Prețul minim al concesiunii este de 0,0726 lei/mp teren/an, calculat la cursul de 4.6562 lei/euro, din data de 20.07.2018, 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.

Redevența se va indexa anual cu indicele preturilor de consum total comunicat de Institutul National de Statistica.

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.

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, fără a fi necesară interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres).

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

6. ACORDAREA CONCESIUNII

Procedura de concesionare 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 va realiza conform prevederilor Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea Comunei Săcălășeni în vederea realizării unor investiții economice și de dezvoltare a localității, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Săcălășeni nr. 14 din 22.02.2018:

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

a) Legea administrației publice locale, nr. 215/2001 – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
b) Codul Civil al României;
a) Codul Fiscal aprobat prin Legea 227/2015;
b) Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 54 din 28 iunie 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
c) Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență 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 Săcălășeni nr. 14 din 22 februarie 2018, privind modificarea Regulamentului privind regimul concesionării bunurilor imobile aflate în proprietatea Comunei Săcălășeni în vederea realizării unor investiții economice și de dezvoltare a localității;

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 inițială, prin simplu acord de voință al părților. Contractul intră în vigoare la data semnării de către ambele părți. 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.

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

8. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata de execuție a obiectivelor va fi de maxim 60 de luni de la data începerii lucrărilor. În termen de 6 luni de la data semnării contractului de concesiune va prezenta spre aprobare Consiliului Local al Comunei Săcălășeni Planul Urbanistic Zonal/Planul Urbanistic de Detaliu, ce va cuprinde zona terenului concesionat și analizarea acestuia în concordanță cu scopul concesiunii terenului. În termen de 3 luni de la data aprobării Planului Urbanistic Zonal/Planului Urbanistic de Detaliu, va solicita Autorizația de construire. În termen de 3 luni de la data emiterii Autorizației de Construire, va începe lucrările la cel puțin un imobil din cadrul investiției;

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 – iulie 2018;
- organizarea licitatiei deschise – septembrie 2018;
- contractarea – octombrie 2018.

Întocmit,
Compartiment Juridic
Consilier Juridic, Barbara-Christa BONDREA

AVIZAT
Secretar comună, Marius-Flavius BĂBAN

ANEXA nr. 2
la H.C.L. Săcălăşeni
nr. 58 din 30.07.2018

Nr. inreg:.118./20.07.2018

COMUNA SĂCĂLĂŞENI
INTRARE / IEŞIRE
Nr. 3319 din 20.07.2018

RAPORT DE EVALUARE

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

PROPRIETARĂ: COMUNA SĂCĂLĂȘENI

IULIE 2018

SINTEZA RAPORTULUI

OBIECTUL EVALUĂRII: *TEREN INTRAVILAN, situat în localitatea Coruia/ Săcălășeni, jud. Maramureș, înscris în CF. nr. 50369 Săcălășeni, nr. cadastral 50369, nr. CF vechi:2091, nr. cadastral vechi: 6228*

DATA EVALUĂRII: *20.07.2018*

PROPRIETARĂ: **COMUNA SĂCĂLĂȘENI**

EVALUATOR: *ing. Ţară Monica Diana*

DREPTUL DE EVALUAT: *Dreptul de proprietate deplin*

SUPRAFAȚA : **11.000,00 mp**

VALOARE DE PIAȚĂ: **19.975,00 lei**

VALOARE DE CONCESIONARE: **799,00 lei/ an, respectiv 0,0726 lei/mp/an**

Valorile estimate NU conţin TVA
Curs valutar BNR, valabil la data evaluării: 4,6562 LEI/1Euro

1.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1.Identificarea şi competenţa evaluatorului

Evaluarea se face de către ***ing. Ţară Monica Diana,*** care are calitatea de membru titular al Asociației Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România –ANEVAR, atestată pentru evaluări intreprinderi, evaluări proprietăţi imobiliare şi evaluări bunuri mobile, cu legitimația nr. 16551.

1.2. Identificarea clientului şi a utilizatorilor

Beneficiara şi utilizatoarea Raportului de evaluare este **COMUNA SĂCĂLĂŞENI, JUD. MARAMUREŞ.**

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 Coruia/ Săcălășeni, jud. Maramureș**, înscris în CF nr. 50369 Săcălăşeni, nr. cadastral: 50369, nr. CF vechi: 2091, nr. cadastral vechi: 6228, având suprafața de **11.000,00 mp**, proprietară: **COMUNA SĂCĂLĂȘENI.**

1.5. Tipul valorii estimate

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

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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."

1.6. Data evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit în data de 20.07.2018.

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 19.07.2018, în prezenţa, reprezentanţilor 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 de Evaluare a Bunurilor " – ANEVAR 2018
  -„Ghiduri metodologice de evaluare" – ANEVAR 2015
  -„ Evaluarea proprietăţii imobiliare " - ANEVAR - IROVAL Ed. 2012

1.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în următoarele ipoteze:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Restricţii de utilizare, difuzare şi publicare

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

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

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

1.10. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

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

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

Prin prezenta se certifică următoarele :

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

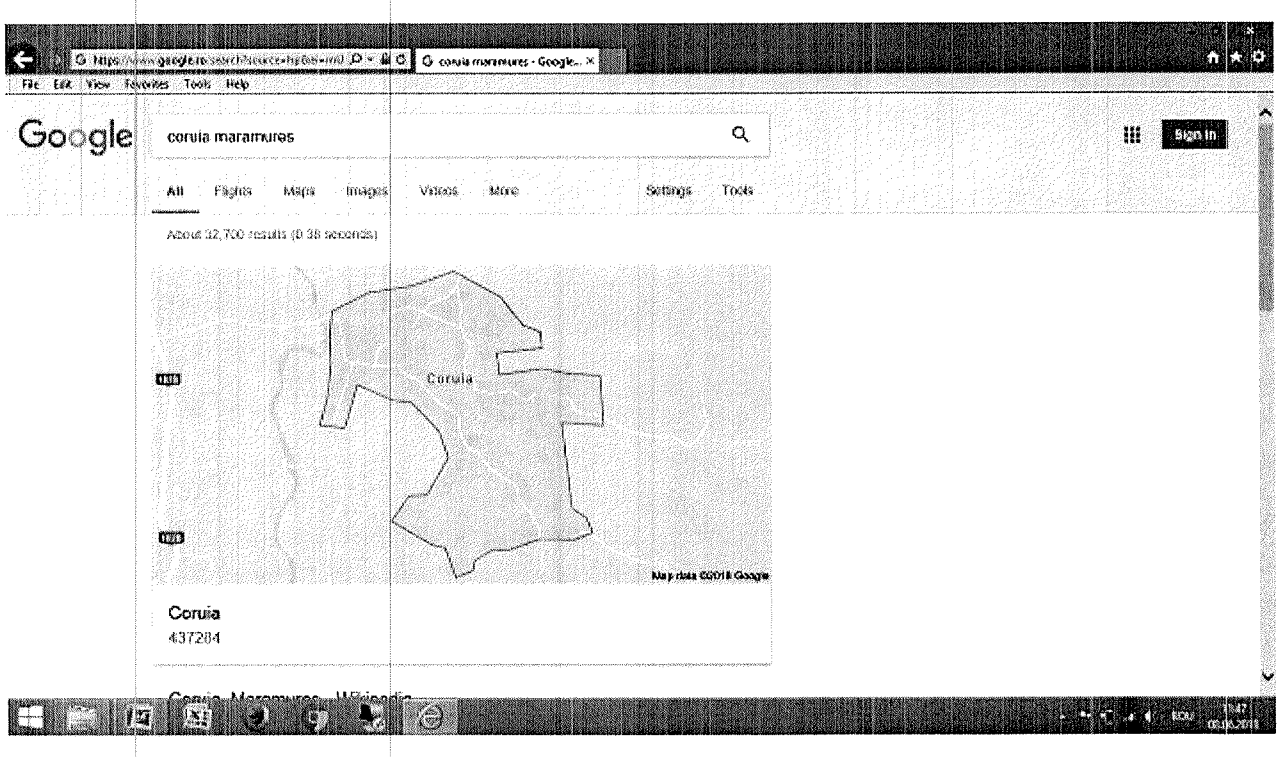
2.PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare evaluate. Descrierea juridică

Proprietatatea imobiliară, care face obiectul evaluării, este situată în localitatea Coruia/ Săcălășeni, jud. Maramureș, fiind înscrisă în:CF nr. 50369 Săcălășeni, nr. cadastral: 50369, nr. CF vechi: 2091, nr. cadastral vechi: 6228, suprafața: 11.000 mp – „Teren intravilan", proprietară: **COMUNA SĂCĂLĂȘENI.** Proprietatea evaluată a fost dobândită în baza Act nr. aut. nr. 3429 din 2007 emis de NP Gecan Irina Sabina. Întabulare drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1

Notă: Descrierea juridică corespunde Extrasului de Carte Funciară pentru Informare nr. 4875 din 03.02.2017, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Maramureș, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Baia Mare.

2.2. Date despre zonă, localitate



Asezarea geografica:

Coruia este un sat în comuna Săcălășeni din județul Maramureș, Transilvania, România. Comuna Săcălășeni este situată în vestul județului Maramureș, la 15 km distanță de municipiul Baia Mare.

Coordonate: 47°33'48"N 23°35'47"E

Populație: 832 locuitori în anul 2011

Din anul 2008 Coruia dispune de o mini-zonă de agrement situată pe malul drept al râului Lăpuș. Această zonă este o alternativă la ceea ce se găsește în prezent în împrejurimile orașului Baia Mare, oferind posibilități de recreere în aer liber, gătit, campare, teren de tenis cu piciorul și volei, precum și locuri de parcare. În grupuri organizate se efectuează excursii în Cheile Lăpușului cu personal calificat.

Datorită peisajelor deosebite, satul Coruia deține și un traseu de 3 ore de cicloturism precum și un traseu marcat de turism montan. În normele legale se desfășoară activități de pescuit și vânătoare, râul Lăpuș și pădurea din Coruia oferind o valoroasă rezervă piscicolă și faunistică.

2.3. Informații despre amplasament și vecinătăți

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul localității Coruia, comuna Săcălășeni, jud. Maramureș, într-o zonă limitrofă a localității, la ieșirea spre localitatea Coaș, jud. Maramureș. Zona dispune de rețele de: energie electrică, apă, gaz metan.

Vecinătățile sunt reprezentate de terenuri libere de tip agricol.

Zona în care este amplasat terenul evaluat este fără dezvoltare, fiind o zonă de tip fânețe și terenuri utilizate pentru culturi agricole (porumb, ovăz, lucernă, etc.).

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară, care face obiectul prezentului raport de evaluare, este reprezentată de un teren având suprafața de 11.000,00 mp situat în intravilanul localității Coruia/ Săcălășeni, jud. Maramureș, într-o zonă limitrofă, denumită „Sub Lazuri" utilizată pentru culturi agricole . Categoria de folosință a terenului evaluat este fânețe intravilan.

Terenul evaluat este plan, liber de construcții, necultivat și neîmprejmuit. Forma terenului evaluat este patrulater, laturile terenului având următoarele dimensiuni: 76,72 m, 204,67 m, 33,55 m, 198,87 m.

Accesul la proprietatea evaluată se face din drumul care face legătura între localitatea Coruia și localitatea Coaș. Acest drum comunal este asfaltat. Rețelele de electricitate, apă, canalizare și gaz metan, sunt situate la drum.

3.ANALIZA PIETEI 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 agricol din vecinătate, cea mai bună utilizare este de teren pentru activități agricole. Luând în considerare aspectele

prezentate anterior, piața imobiliară specifică pote fi considerată ca fiind piața proprietăților de tip terenuri agricole din localitatea Coruia/ Săcălășeni, jud. Maramureș.
Cercetând evoluția pieței imobiliare din localitatea Coruia/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 creștere, tendința ultimului an fiind de ușoară creștere a prețurilor, piața imobiliară specifică proprietății evaluate este o piață a cumpărătorului.

3.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „principiul celei mai bune utilizări", care implică o utilizare legală, posibilă, şi probabilă a proprietății 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 şi fânețe.

	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 agricol.***

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 tranzacţie a cel puţin trei proprietăţi pentru care se cunosc caracteristicile şi localizarea şi orientarea. Evaluatorul va efectua corecţii, pozitive sau negative, proprietăţilor comparabile, în funcţie de diferenţele dintre proprietatea evaluată şi proprietăţile comparabile.

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

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

Prezentarea comparabilelor selectate:

Comparabila 1: Teren intravilan situat în localitatea Remetea Chioarului, jud. Maramureş, S= 88.000 mp, cu toate utilităţile la capătul terenului, construibil,întabulat şi cu coordinate în stereo 70. *Preț de ofertă – 39.600 €, 0,45 €/mp*

Comparabila 2: Teren extravilan, situat în localitatea Remetea Chioarului, jud. Maramureş, S= 25.000 mp, învecinat cu pădure, idel pentru plantație de arbuşti afine, zmeură, etc. Acces la 1,5 km de asfalt . *Preț de ofertă – 175 €/ar negociabil, respectiv 1,75 €/mp*

Comparabila 3: Teren agricol intravilan, situat în localitatea Coruia, jud. Maramureş, S= 4.800 mp, ideal livadă. *Preț de ofertă –250 €/ar, respectiv 2,50 €/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)	88.000	25.000	4.800
Preț ofertă (€/mp)	0,45	1,75	2,50
Marja negociere (€/mp)	0,05	0,17	0,25
Preț vânzare (€/mp)	0,40	1,57	2,25

Grila comparaţiilor de piaţă

1€ =4,6562 lei

Element de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preţ vânzare *(€ /mp)*		**0,40**	**1,57**	**2,25**
1.Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preţ ajustat *(€ /mp)*		**0,40**	**1,57**	**2,25**
2.Condiţii de finanţare		proprii	proprii	proprii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preţ ajustat *(€ /mp)*		**0,40**	**1,57**	**2,25**
3.Condiţii de vânzare		liber	liber	liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preţ ajustat *(€ /mp)*		**0,40**	**1,57**	**2,25**
4.Condiţii de piaţă (data vânzării)		curentă	curentă	curentă
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**0,00**	**0,00**
Preţ ajustat *(€ /mp)*		**0,40**	**1,57**	**2,25**
5.Localizare	**Coruia**	**Remetea Chioarului**	**Remetea Chioarului**	**Coruia**
Ajustare (%)		-10 %	0%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**-0,04**	**0,00**	**0,00**
Preţ ajustat *(€ /mp)*		**0,36**	**0,17**	**2,25**
6.Suprafata (mp)	**11.000,00**	**88.000,00**	**25.000,00**	**4.800,00**
Ajustare (%)		+10%	0%	-25 %
Ajustare *(€ /mp)*		**+0,03**	**0,00**	**-0,56**
Preţ ajustat *(€ /mp)*		**0,39**	**1,57**	**1,68**
7.Utilităţi		similare	inferioare	similare
Ajustare (%)		0%	+25%	0%
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**+0,39**	**0,00**
Preţ ajustat *(€ /mp)*		**0,39**	**1,96**	**1,68**
8.Acces la proprietate		**similar**	**inferior**	**similar**
Ajustare (%)		0 %	+30 %	0 %
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**+0,58**	**0,00**
Preţ ajustat *(€ /mp)*		**0,39**	**2,54**	**1,68**
9.Tip teren	**intravilan**	**intravilan**	**extravilan**	**intravilan**
Ajustare (%)		0 %	+50 %	0 %
Ajustare *(€ /mp)*		**0,00**	**+1,27**	**0,00**
Preţ ajustat *(€ /mp)*		**0,39**	**3,82**	**1,68**
Ajustare totală netă (€ /mp)		**0,01**	**2,25**	**0,57**
Ajustare totală netă (% din preţul de vânzare)		**2,50**	**143,40**	**25,40**
Ajustare totală brută *(€/mp)*		**0,07**	**2,25**	**0,57**
Ajustare totală brută (% din preţul de vânzare)		**17,50**	**143,40**	**25,40**

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 necesare ajustări.

5) Localizare: a fost ajustată negativ comparabila 1, deoarece este situată într-o zonă superioară proprietății subiect;

6) Suprafața: a fost ajustată negativ comparabila 1, justificată de faptul că prețurile de vânzare scad cu creșterea suprafeței de teren.

7) Utilități: a fost ajustată pozitiv comparabila 2, deoarece nu dispune de utilități
8) Acces la proprietate: a fost ajustată pozitiv comparabila 2 , deoarece are un acces inferior, proprietății evaluate

9) Tip teren: a fost ajustată pozitiv comparabila 2, deoarece este de tip extravilan, față de proprietatea subiect, care este de tip intravilan, procentul aplicat fiind considerat acoperitor.

Având în vedere cele prezentate mai sus, în cazul nostru s-a optat pentru o valoare unitară rotunjită de 0,39 €/mp, deoarece terenul evaluat, ca şi caracteristici, este cel mai apropiat de comparabila 1, această comparabilă având cea mai mică ajustare totală brută.

Valoarea de piață a terenului este:

11.000,00 mp * 0,39 €/mp= 4.290,00 €
4.290,00 € * 4,6562 lei/€ = 19.975,09 lei

Rotunjit: 19.975,00 lei, echiv. 4.290,00 €
Această valoare nu include TVA

Valoarea de concesionare a terenului este:

19.975,00 lei / 25 ani = 799,00 lei/ an

799,00 lei/ an /11.000,00 mp = 0,0726 lei/mp/an

Rotunjit: 799,00 lei/ an, respectiv 0,0726 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: 19.975,00 lei, respectiv 1,81 lei/mp

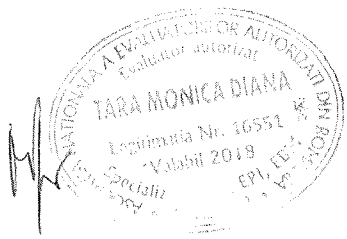
Valoare de concesionare: 799,00 lei/ an, respectiv 0,0726 lei/mp/an

Observaţii:

1) *Valoarea 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 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



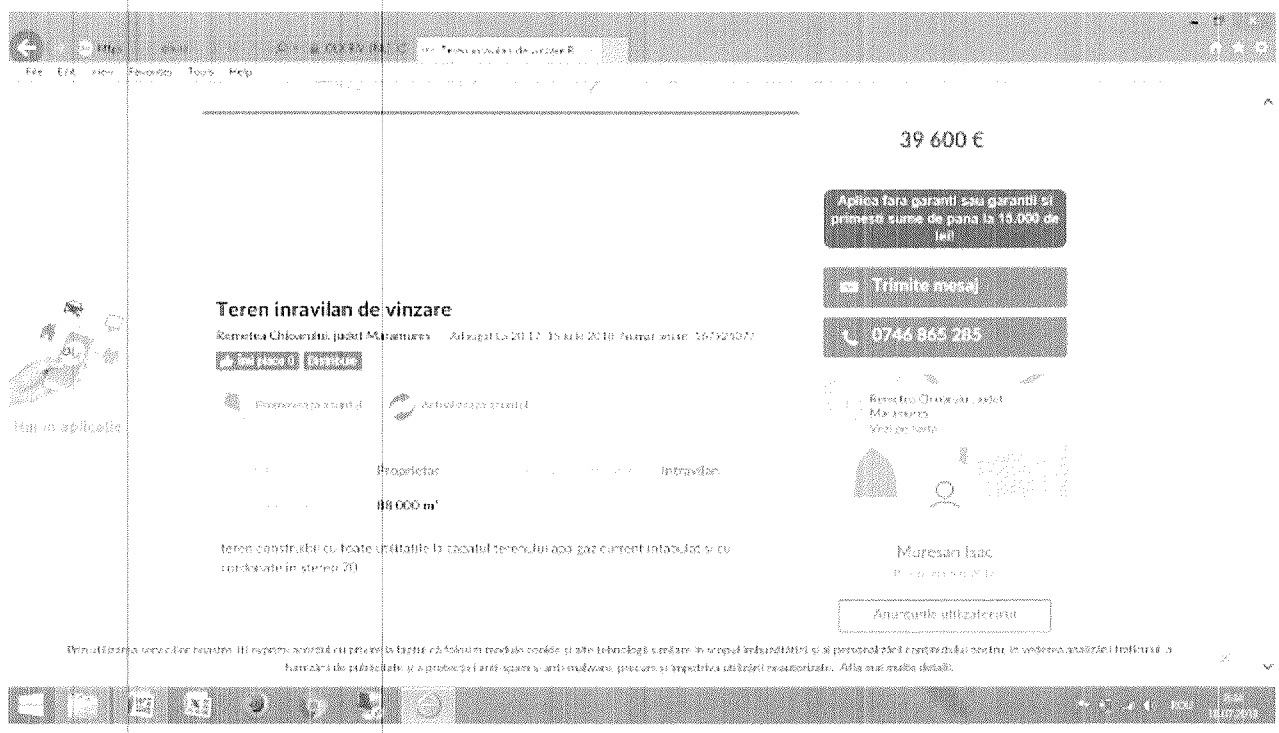
Iulie, 2018

6. ANEXE

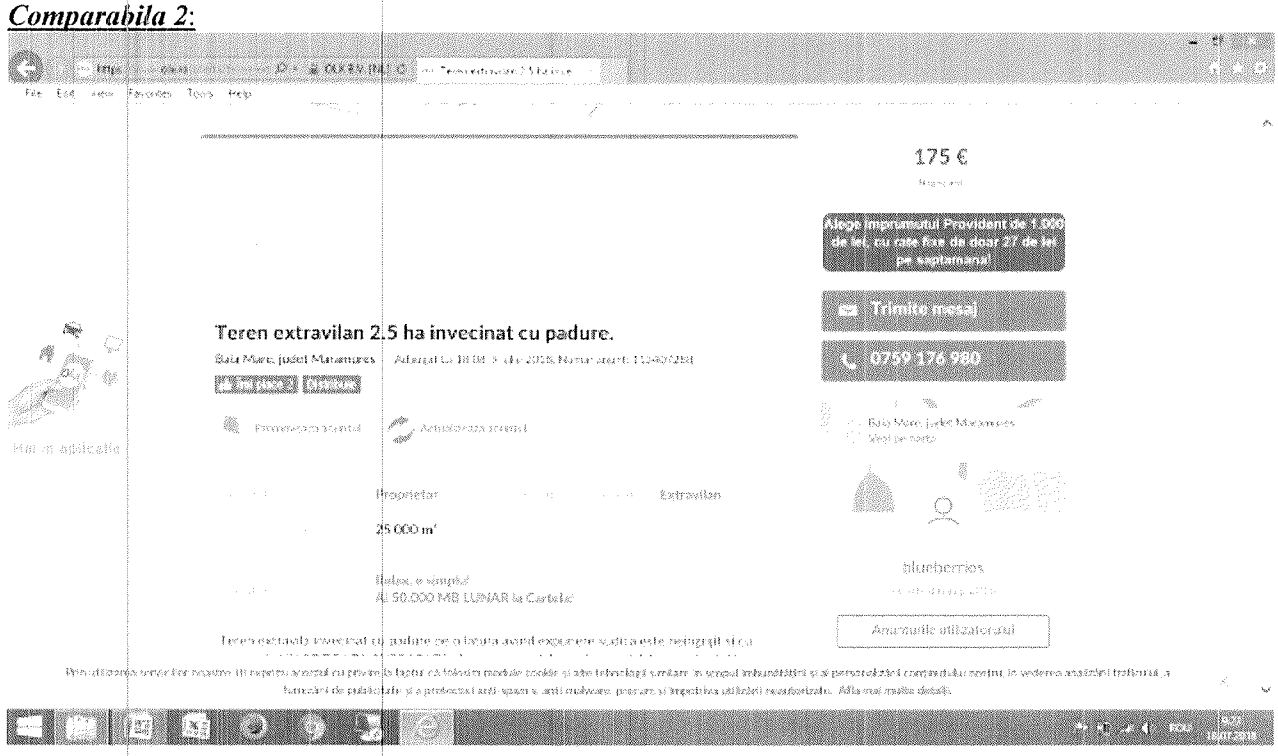
Anexa nr.1

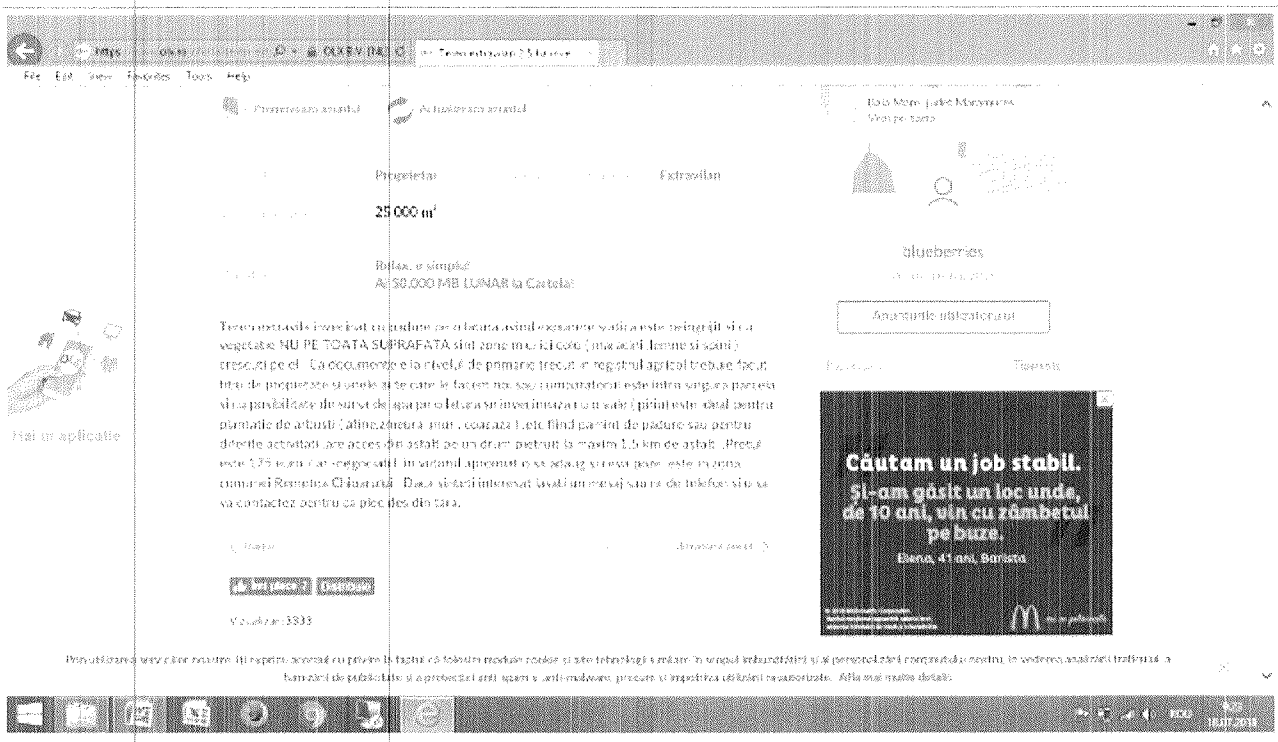
PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Comparabila 1:

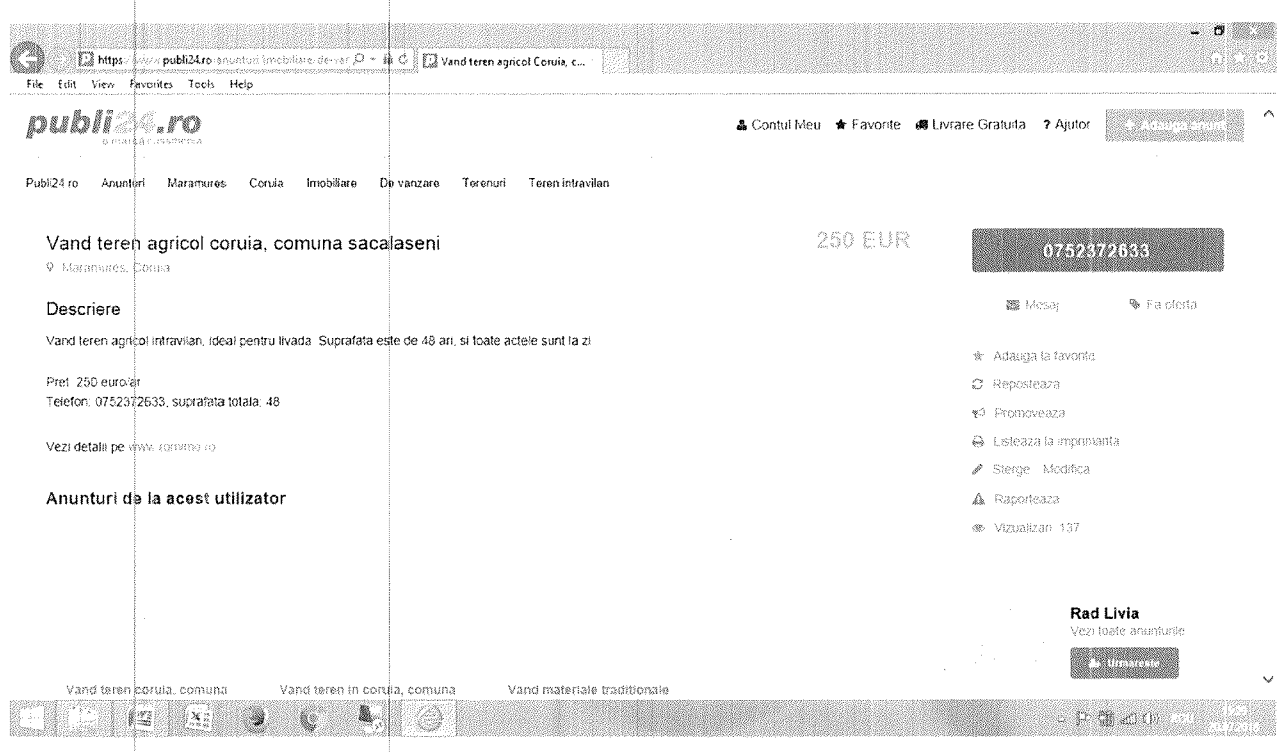


Comparabila 2:





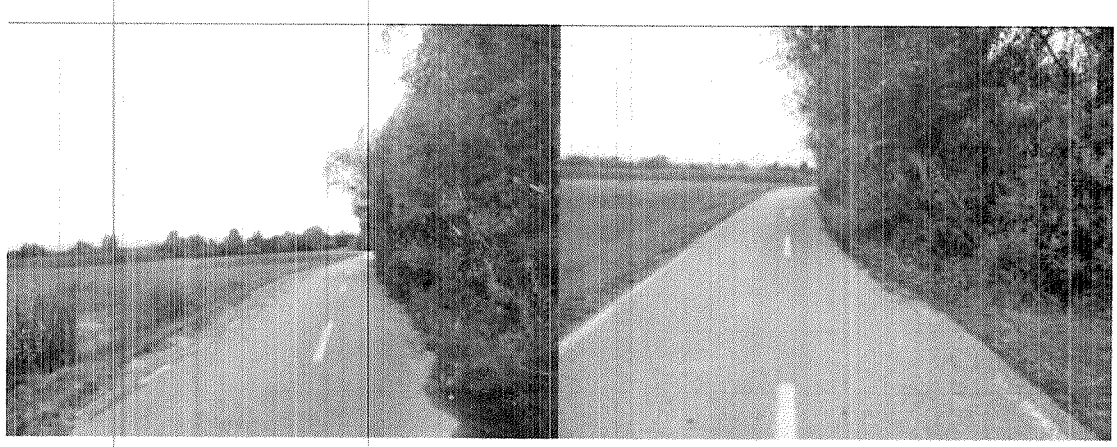
Comparabila 3:

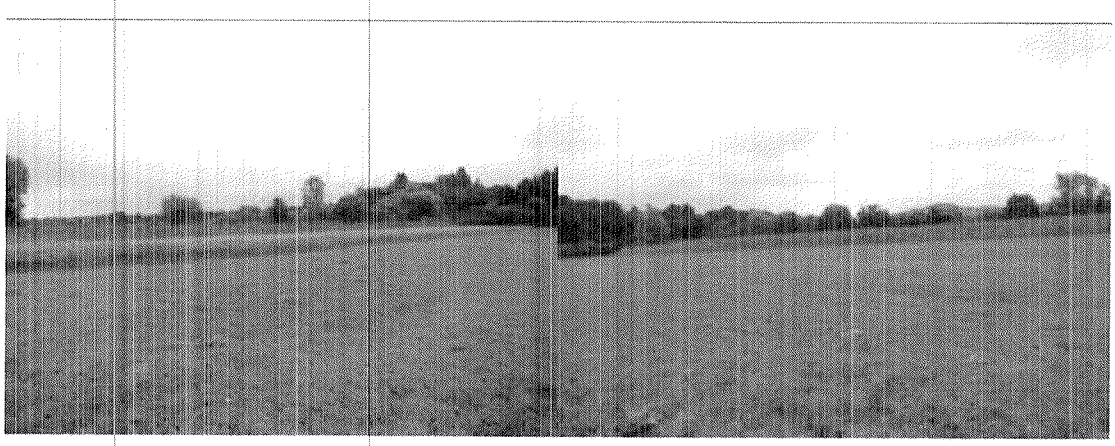


Anexa nr.2.

FOTO

















ANCPI AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Baia Mare

Dosarul nr. 4875 / 03-02-2017

INCHEIERE Nr. 4875

Registrator: RODICA TOCA **Asistent:** AUGUSTA OANA DRAGOS

Asupra cererii introduse de COMUNA SACALASENI domiciliat in Loc. Sacalaseni, Str Unirii, Nr. 87, Jud. Maramures privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Adeverinta nr. 757/02-02-2017 emis de Primaria comunei Sacalaseni
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.92740/03-02-2017 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 262
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 50369, inscris in cartea funciara 50369 UAT Sacalaseni avand proprietarii: COMUNA SACALASENI in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- Se noteaza actualizarea informatiilor tehnice, in sensul modificarii destinatiei imobilul inscris sub A1 din extravilan in intravilanul localitatii Sacalaseni asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 50369 UAT Sacalaseni;

Prezenta se va comunica părţilor:
Balint Alexandru
Comuna Sacalaseni Prin Autorizat Balint Alexandru

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Baia Mare, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
13-02-2017	RODICA TOCA	AUGUSTA OANA DRAGOS
	(parafa si semnătura)	*(parafa si semnătura)*

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

5640905

Carte Funciară Nr. 50369 Comuna/Oraş/Municipiu: Sacalaseni

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	4875
Ziua	03
Luna	02
Anul	2017

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară MARAMURES
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Baia Mare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2091
Nr. cadastral vechi:6228

Adresa: Loc. Coruia, Jud. Maramures

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	50369	11.000	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
43671 / 14/12/2007		
Act nr. aut. nr. 3429 din 2007 emis de NP Gecan Irina Sabina;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA SACALASENI**	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2091)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

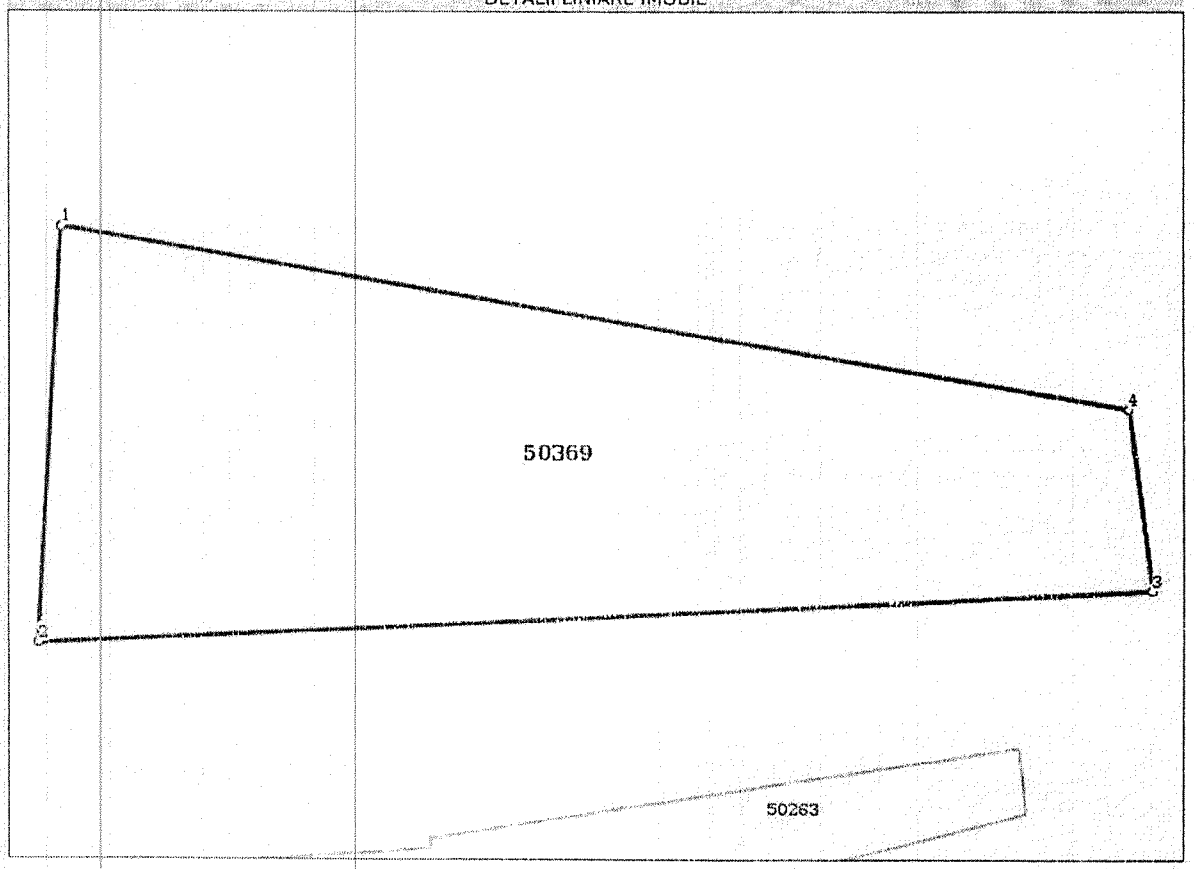
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
50369	11.000	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	11.000	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	76.721
2	3	204.674
3	4	33.556
4	1	198.872

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 10 centimetri.**

***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta interna nr.92740/03-02-2017 in suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 262.

Data soluţionării,
13-02-2017
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
AUGUSTA OANA DRAGOS
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:5000

ORTOFOTOMOZAIC

Judetul: MARAMUREŞ

Localitatea: Coruia

C.F.: 50369 Săcălăşeni

Nr. cad.: 50369 Suprafață= 11000 mp



TOPOGRAF:

ing. Balint Alexandru

ANEXA nr. 3
la H.C.L.Săcălășeni nr. 50 din 30 iulie 2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL MARAMUREȘ
COMUNA SĂCĂLĂȘENI
localitatea Săcălășeni, sat Săcălășeni, str. Unirii, nr. 87,
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

CAIET DE SARCINI

"Concesionare imobil „Teren în suprafață de 11.000 mp.", identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției:
„Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu"

1. DENUMIREA AUTORITĂȚII CONTRACTANTE:
Comuna Sacalaseni Judetul Maramureș cu sediul în Comuna Săcălășeni, sat Săcălășeni, stada. Unirii nr. 87 , , județul Maramureș, Romania, Cod postal: 437280, Tel. 0262289333 , e-mail: primaria_sacalaseni@yahoo.com, Fax: 0362-780129 , www.sacalaseni.ro

2. DATA ȘI LOCUL DESFĂȘURĂRII LICITAȚIEI PUBLICE
Licitația publică va avea loc în data de ..... 2018, ora 10.00, la sediul Comunei Săcălășeni, sat Săcălășeni, str. Unirii nr. 87, județul Maramureș.

3. OBIECTUL CONCESIUNII;
3.1. Obiectul concesionării prin licitație publică îl reprezintă bunul imobil în suprafață de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, proprietate publică a Comunei Săcălășeni, amplasată în comuna Săcălășeni, satul Coruia, zona „Sub Lazuri", în apropierea Drumului communal DC 80 care face legătura între satul Coruia și satul Coaș din Comuna Coaș, având datele de identificare conform Anexei nr. 6 la caietul de sarcini.

3.2. Concesionarea terenului se face în scopul realizării investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu", investiția propusa este realizarea unei hale de producție a ferestrelor si ușilor din PVC/ aluminiu si comercializarea lor.
Dimensionarea halei de producție cu anexe:

Suprafață hală, 1000 mp, ce include următoarele* (cu posibilitate extindere)

• Showroom produse	- 100 mp
• Administrativ	- 200 mp
• Spațiu depozitare	- 200 mp
• Spațiu producție	- 500 mp

• Drumuri/parcari hală - 1000 mp

*date estimate minime

Valoarea estimată a investiției: minim 3.283.960,5 lei (705.000 euro calculat la cursul din data de 1 martie 2018 de 4.6581 lei/1 euro)

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 perioadă 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: 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.

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

5. CARACTERISTICILE CONCESIONĂRII:

5.1. Concesionarul va concesiona bunurile pentru realizarea unei hale de producție a tâmplăriei de PVC/Aluminiu.

6. ELEMENTE DE PREȚ:

6.1. Prețul minim al concesiunii este de 0,0726 lei/mp teren/an, calculat la cursul de 4,6562 lei/euro, din data de 20.07.2018, 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: 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.

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.

6.7.Redevența se va indexa anual cu indicele preturilor de consum total comunicat de Institutul National de Statistica.

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. Ofertanții interesați persoane fizice sau juridice, pentru a participa la licitația publică organizată în vederea concesionării imobilului în suprafață de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 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 într-un cotidian de circulație națională, un ziar local, afișierul Comunei, site-ul www.sacalaseni.ro și Monitorul Oficial al României- Partea a VI-a.

9.2.(1)Organizarea licitației se va face după trecerea a minim 20 zile calendaristice, de la data publicării anunțului de concesiune în Monitorul Oficial al României- Partea a VI-a., fără a se calcula data publicării anunțului și data organizării licitației. Data limită de depunere a ofertelor este: ..... ora.....

(2)Procedura de licitație se poate desfășura dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

A. Licitația deschisă :

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

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

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

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

9.4. (1) Concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(2) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(3) Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 2 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

9.5 (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2).Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 2 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3). Compartimentul juridic al Comunei Săcălășeni are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentului regulament, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(4).Fără a aduce atingere prevederilor art. 9.5 alin. (2), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(5). 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. (4), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

B. Negocierea directă

9.6. Concedentul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă numai în situația în care, după repetarea procedurii de licitație(minim o data), la procedura de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

9.7..(1) În cazul procedurii negocierii directe, Compartimentul juridic al Comunei Săcălășeni are obligația să publice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație și pe site-ul propriu, anunțul de licitație, anunțul de negociere directă.

(2)Anunțul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

9.8. (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(3) Compartimentul juridic al Comunei Săcălășeni are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depășească două zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(4) 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.

9.9. (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.
(2) Concedentul are obligaţia de a răspunde prin Compartimentul juridic 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 juridic 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.

9.10. (1) Fără a aduce atingere prevederilor art. 9.9. 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.
9.11. Concedentul derulează negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă valabilă.

10. MODUL DE DESFĂŞURARE AL LICITAŢIEI :

10.1. (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 prevăzute la capitolul 11 din prezenta documentaţie.
(4) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin 3 oferte să fie valabile, respectiv să fie depuse documentele prevăzute la capitolul 11 din prezenta documentaţie şi să fie îndeplinite condiţiile de valabilitate ale acestora, în caz contrar, concedentul este obligat să anuleze procedura de licitaţie şi să republice anunţul de licitaţie sau să aplice procedura de negociere, prevăzută la Capitolul 9, lit. B., după caz.
(5)Ofertele care nu conţin totalitatea documentelor solicitate conform caietului de sarcini, care vor prezenta restanţe la plata taxelor şi impozitelor şi nu vor putea fi confirmate de valabilitate prin semnarea de către ofertant sau împuternicitul acestuia a procesului verbal nr. 1, vor fi considerate neconforme şi vor fi respinse.
(6)După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal nr. 1. în care se va menţiona rezultatul analizei.

10.2. (1) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal nr. 1 al şedinţei publice de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
(3) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentaţia de atribuire a concesiunii şi sunt confirmate de ofertant sau împuternicitul acestuia în cadrul procedurii prin semnarea procesului-verbal nr. 1.
(4) După întocmirea procesului verbal de analiză a documentelor, nr. 1, se trece la prezentarea preţului din oferta financiară .
(5) 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.
(6) Pasul de creştere faţă de preţul de pornire va fi de 0,001 lei /mp/an.
(7) Ofertanţii vor prezenta preţul respectând ordinea rezultată în urma înregistrării ofertelor.
(8) 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.
(9) 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.
(10) 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 ofertanţi, care vor primi şi un exemplar din acesta.

10.3. (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.

10.4. (1) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
(2) Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentaţiei de atribuire, a documentaţiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.
(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
(3) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
(4) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
(5) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

11. DOCUMENTAŢIA OFERTEI

11.1.(1) Ofertele se redacteaza în limba română.
(2) Ofertanţii transmit ofertele lor în plic sigilat care va conţine în interior doua plicuri sigilate, A şi B. Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul de corespondenţă ordinară al Comunei Săcălăşeni , 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 : ....., ora .....
(4) Plicul A va conţine:
a) copie după actele de identitate ale persoanei fizice / împuternicitului /administratorului
b) copie certificat de inregistrare Oficiul Registrul Comerţului(în cazul persoanelor juridice)
c) certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerţului (în cazul persoanelor juridice) valabil la data deschiderii ofertelor, privind date ale administratorului, sancţiuni, capital, etc.(altul decât cel de la data înfiinţării)
d) dovada achitării la zi a taxelor şi impozitelor :
d.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.
d.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).
e) Formularul 2 - împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitaţie prin reprezentant
f) Formularul 4 – declaratie pe propria raspundere privind informatiile generale şi de corespondenţă
g) Formularul 5 contract de concesiune – MODEL ORIENTATIV asumat prin semnătură
h) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentaţiei de atribuire
i) etapizarea realizării investiţiilor

(5) Plicul B va conţine:
a) Formularul 3-Oferta financiară propriu-zisă
(6) Pe plicul B se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
(7) În afara plicului exterior ofertantul va depune:
a) În original -dovada depunerii la casieria organizatorului licitaţiei sau în contul acestuia comunicat în caietul de sarcini a garanţiei de participare
b) În original - Formularul 1- cererea de participare
(8) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.
(9) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(10) Oferta va fi depusă într-un exemplar original şi un exemplar copie. Documentele din afara plicului exterior se depun în original.

(11) Fiecare document din cadrul ofertei, atât în exemplarul original cât şi în exemplarul copie trebuie să fie semnat de către ofertant.

(12) Ofertele care nu conţin totalitatea documentelor solicitate conform prezentului articol, care vor prezenta restanţe la plata taxelor şi impozitelor şi nu vor putea fi confirmate de valabilitate prin semnarea de către ofertant sau împuternicitul acestuia a procesului verbal nr. 1, vor fi considerate neconforme şi vor fi respinse.

12. GARANŢII:

12.1. (1)În vederea participării la licitaţie ofertanţii, persoanele fizice, sunt obligaţi să depună la casieria Comunei Săcălăşeni, sau prin ordin de plată în contul RO47 TREZ 4365 006X XX003220, garanţia de participare.

(2) Garanţia de participare la licitaţie se va constitui în cuantum de 100 % din valoarea redevenţei pentru primul an de contract calculat la pretul minim de pornire, aferent întregii suprafeţe.

(3) Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator, se transferă de către proprietar în contul de concesiuni în termen de maxim 5 zile de la data semnării contractului de concesiune.

(4) Ofertanţilor necăştigători li se restituie garanţia de participare pe bază de cerere după finalizarea şi luarea la cunoştinţă a rezultatelor licitaţiei.

(5) 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.

13. ALTE INFORMAŢII RELEVANTE PRIVIND CONCESIUNEA:

a. Ofertantul va suporta toate costurile asociate elaborarii si prezentarii ofertei sale, precum si a documentelor care o insotesc.
b. Autoritatea contractanta are obligatia de a permite personalului sau agentilor ofertantului sa viziteze amplasamentul terenului..
c. Concesionarului/Executantului i se recomanda sa viziteze si sa examineze amplasamentul terenului, 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) Ordonanța de Urgență 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. 14 din 22 februarie 2018, 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. DISPOZIŢII FINALE :

17.1. (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. (2)Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. (1), duce la reţinerea garanţiei de participare depuse de către ofertant.

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

18. ANEXE care fac parte din CAIETUL DE SARCINI:

- cerere de participare-formular 1
- împuternicire -formular 2

- formular de ofertă --formular 3
- Declaratie pe propria raspundere privind informatiile generale și de corespondență - formular 4
- contract de concesiune –MODEL ORIENTATIV- formular 5
- amplasamentul terenului supus procedurii de concesionare –anexa 6

întocmit,
COMPARTIMENT JURIDIC
Consilier Juridic, Barbara-Christa BONDREA

AVIZAT
SECRETAR COMUNĂ, Marius-Flavius BĂBAN

CERERE DE PARTICIPARE
Către COMUNA SĂCĂLĂȘENI, JUDEȚUL MARAMUREȘ

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

Concesionare imobil „Teren în suprafață de 11.000 mp.", identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției:
„Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu"

1. Pentru persoane fizice:

Subsemnatul(a) _____cu domiciliul în _____ nr. _____, judetul ._____ , CNP: _____posesor/posesoare al/a CI seria_____nr. _____, Telefon:..... Fax ..... E-mail:.....

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....., Telefon:..... Fax ..... E-mail:.....

solicit participarea la licitația organizată pentru: Concesionarea imobilului „Teren în suprafață de 11.000 mp.", identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu" 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) copie după actele de identitate ale persoanei fizice / împuternicitului /administratorului.....DA/NU
b) copie certificat de inregistrare Oficiul Registrul Comerțului(în cazul persoanelor juridice) .....DA/NU
c) certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului (în cazul persoanelor juridice) valabil la data deschiderii ofertelor, privind date ale administratorului, sancțiuni, capital, etc.(altul decât cel de la data înființării) .....DA/NU
d) dovada achitării la zi a taxelor și impozitelor :

d.1. Certificat fiscal eliberat de Compartimentul Impozite și Taxe Locale al unității administrativ - teritoriale de pe raza căreia ofertantul are domiciliul/sediul social, care să ateste că ofertantul nu se înregistrează cu debite la bugetul local. .....DA/NU

d.2. Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat. (în cazul persoanelor juridice). .....DA/NU

e) Formularul 2 - împuternicire în cazul în care ofertantul participă la licitație prin reprezentant.....DA/NU
f) Formularul 4 – declaratie pe propria raspundere privind informatiile generale și de corespondență .....DA/NU
g) Formularul 5 contract de concesiune – MODEL ORIENTATIV asumat prin semnătură .....DA/NU
h) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire.....DA/NU
i) etapizarea realizării investițiilor.....DA/NU
j) Formularul 3-Oferta financiară propriu-zisă .....DA/NU
k) În original -dovada depunerii la casieria organizatorului licitației sau în contul acestuia comunicat în caietul de sarcini a garanției de participare .....DA/NU
l) În original - Formularul 1- cererea de participare .....DA/NU

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare si vă satisface cerințele.

Data completării _____

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

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa ....., cu sediul în ....., înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. ....., CIF .....,atribut fiscal ....., reprezentată legal prin ....., în calitate de ....., împuternicim prin prezenta pe ....., domiciliat în .....strada/sat .....nr. ....., identificat cu B.I./C.I. seria ....., nr. ....., CNP....., eliberat de ....., la data de ....., având funcția de ....., să ne reprezinte la procedura licitație publică cu strigare organizată de Comuna Săcălășeni în scopul atribuirii contractului: "Concesionare imobil „Teren în suprafață de 11.000 mp.", identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localității Săcălășeni, pentru realizarea investiției: „Hală producție ferestre și uși PVC/Aluminiu"

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

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

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

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

Data
.....

Denumirea mandantului
S.C. .....

reprezentată legal prin

_____
(Nume, prenume)

_____
(Funcție)

_____
(Semnătura autorizată si stampila)

Către
COMUNA SĂCĂLĂŞENI
JUDEŢUL MARAMUREŞ

Ca urmare a anunţului de participare apărut in _____ din _____ (ziua/luna/anul)
privind organizarea procedurii pentru atribuirea contractului :
Concesionare imobil „Teren în suprafaţă de 11.000 mp.", identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localităţii Săcălăşeni, pentru realizarea investiţiei:
„Hală producţie ferestre şi uşi PVC/Aluminiu"

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 în ..... str.....nr..... judetul ..... , CUI ....., nr. ordine in registru comertului J.....,
depun

FORMULAR DE OFERTĂ

Prin care ofer să concesionez bunul supus licitatiei, cu respectarea conditiilor documentaţiei de atribuire, respectiv teren în suprafaţă de 11.000 mp., identificat prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localităţii Săcălăşeni, pentru realizarea investiţiei: „Hală producţie ferestre şi uşi PVC/Aluminiu", pentru suma de _____ lei /mp/an.

Redevenţa totală anuală pentru terenul de 11.000 mp este de ..... lei/an.

În cadrul contractului vom realiza următoarele obiective de investiţii:

-Concesionarea terenului se face în scopul realizării investiţiei: „Hală producţie ferestre şi uşi PVC/Aluminiu", investiţia propusa este realizarea unei hale de producţie a ferestrelor si uşilor din PVC/ aluminiu si comercializarea lor.

Dimensionarea halei de producţie cu anexe:

Suprafaţă hală, 1000 mp, ce include următoarele*:(cu posibilitate extindere)

• Showroom produse	- 100 mp
• Administrativ	- 200 mp
• Spaţiu depozitare	- 200 mp
• Spaţiu producţie	- 500 mp

- Drumuri/parcari hala - 1000 mp

❖ Alte imobile .....
❖ lucrări de 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, altele.....)
(se vor identifica cele prevăzute a fi executate în cadrul investiţiei)

*date estimate minime

toate acestea reprezentând o investiție estimată de minim..... lei (valoarea investiției nu poate fi mai mică de 3.283.960,5 lei (705.000 euro calculat la cursul din data de 1 martie 2018 de 4.6581 lei/1 euro) pe care o vom realiza în termen de ..... luni de la data eliberării autorizației de construire. (termenul maxim este de 60 de luni de la data începerii lucrărilor pentru cel puțin un imobil din cadrul investiției.

La un an de la emiterea primei Autorizații de Construire a obiectivelor, societatea prin care se va derula realizarea obiectului investiției va avea un număr de minim ..... angajați .

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 câștigătoare, să semnăm la sediul concedentului contractul de concesiune la data comunicată de aceștia.

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

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 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)

Formular 4

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. 2015	
2 2016	
3 2017	
Medie anuala :	

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

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

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

Data completarii.....

Ofertant

.....

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

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



CERTIFICATE NO. 28539

CONTRACT DE CONCESIUNE
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 , doamna Diana-Cristiana SCHVARCZ, având funcţia de administrator public, posesoare a CI seria MM nr. ....., eliberate la data de ..... de către SPCLEP ....., 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, în calitate de concedent

şi

1.2. ....., CIF ....., cont ..... deschis la....., reprezentată prin ....., CI seria. ..... nr....., CNP ....., in calitate de concesionar,

1.3. În temeiul Legii 215/2001 privind 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 Procesului verbal nr. 2 al 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 terenului intravilan în suprafata de 11.000 mp proprietate publică a Comunei Săcălăşeni situat în localitatea Săcălăşeni, format dintr-o parcelă identificată prin numărul cadastral 50369, Cartea Funciară 50369 a localităţii Săcălăşeni

2.2. Terenul, în suprafata de 11.000 mp, este concesionat pentru realizarea investiţiei „Hală producţie ferestre şi uşi PVC/Aluminiu", investiţie nepoluanta având ca obiect realizarea unei hale de producţie a ferestrelor si uşilor din PVC/ aluminiu si comercializarea lor, ce cuprinde:

- **Investiţia propusă***
  - .....
  - 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 ofertă)

(*se va completa conform ofertei)

toate acestea reprezentând o investiție estimate de minim..... lei/euro, conform ofertei depuse de concesionar anexă la prezentul contract, investiție care trebuie realizată în termen de ..... de luni de la data eliberării autorizației de construire. Autorizația de construire se eliberează la cererea concesionarului conform etapizării realizării investiției 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.$_1$ 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 redevența achitată nu se va restitui, concesionarul avînd obligația achitării întregii redevențe datorate pînă la data încetării contractului și a eventualelor penalități în termen de 30 de zile de la data încetării contractului.

CAPITOLUL V. PRETUL CONTRACTULUI - REDEVENȚA ANUALĂ

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

5.3. Plata anuală a concesiunii se va face în lei, în termen de 30 de zile de la data primirii facturii aferente emise de către concedent. Factura se va emite în primele trei luni ale anului respectiv de contract. În cazul unor modificari legislative sau aderarea la moneda Euro, plata se va realiza in acestă monedă, conversia fiind făcută la cursul mediu al ultimului an calendaristic întreg. Concedentul va emite factura reprezentând redevența pentru concesiunea bunului cu cel puțin 30 zile înaintea termenului scadent de plată a redevenței de către concesionar.

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

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

CAPITOLUL VI. REGIMUL BUNURILOR CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

6.1. Terenurile care constuituie obiectul prezentului contract de concesiune aparțin proprietății private/publice a concedentului și vor fi administrate si exploatate de concesionar în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acestea ramânînd proprietatea concedentului si urmand a fi restituite de concesionar la expirarea/încetarea contractului de concesiune. Acestea constituie bunuri de retur si revin de drept concedentului, gratuit si libere de orice sarcini. În categoria bunurilor de retur intra si imobilele, inclusiv terenul aferent acestora: căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră., dacă vor fi realizate pe terenul concesionat și bunurile ce au rezultat din investitii si modernizari efectuate de concesionar fara aprobarea concedentului
6.2. bunurile proprii la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.
6.3. Bunurile de preluare la expirarea contractului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini. În această categorie nu intră: căile de acces, rețele de apă potabilă, rețele de canalizare, energie electrică, alei și grădini, sistem de iluminare, rețea gaze naturale, rețea telefonie, rețea internet, rețea apă și apă menajeră.

CAPITOLUL VII. CONDITII DE MEDIU

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

CAPITOLUL VIII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

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

CAPITOLUL IX . DREPTURILE și OBLIGAȚIILE PARTILOR

9.1. Concedentul are urmatoarele drepturi și obligatii:

a) Să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare-primire, respectând prevederile art. 2.3.
b) Să acorde sprijin concesionarului în vederea obținerii avizelor și acordurilor legale pentru realizarea construcției-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 construcție și nu realizeaza obligatiile stabilite in contract în termenul prevăzut. Situația de forță majoră exonerează părtile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau partială a obligațiilor 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 și obligații:

a) Înregistrarea sediului social și fiscal al societății prin care se va derula activitatea principală a investiției în Comuna Săcălășeni, în maxim 60 de zile, 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;
b) În termen de 6 luni de la data semnării contractului de concesiune va prezenta spre aprobare Consiliului Local al Comunei Săcălășeni Planul Urbanistic Zonal/Planul urbanistic de Detaliu, ce va cuprinde zona terenului concesionat și analizarea acestuia în concordanță cu scopul concesiunii terenului.
c) Să solicite în termen de 3 luni de la data aprobării Planului Urbanistic Zonal, Autorizația de construire.
d) Să înceapă în termen de 3 luni de la data emiterii Autorizației de Construire, lucrările la cel puțin un imobil din cadrul investiției;
e) La un an de la emiterea primei Autorizații de Construire a obiectivelor, societatea prin care se va derula realizarea obiectului investiției va avea un număr de minim ..... angajați . (conform ofertei)
f) 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. (conform ofertei)
g) Să plătească redevența la valoarea, în termenul si modul stabilit prin contractul de concesiune.
h) Să realizeze lucrările de investiții 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 garanții deschis pentru concedent și 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 și realizarea obligatiilor asumate prin contract.
m) Concesionarul este obligat să realizeze conform etapizării realizării investiției 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 față de bugetul local.
o) Să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și numai pe baza autorizației de construire, a Planului Urbanistic Zonal, în conformitate cu Planul Urbanistic General al Comunei Săcălășeni,

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 având ca obiect realizarea unei hale de producţie a ferestrelor si uşilor din PVC/ aluminiu si comercializarea lor, ce va cuprinde:

- **Investiţia propusa***
  - .....
  - 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 ofertă)

(*se va completa conform ofertei)
toate acestea reprezentând o investiţie de ..... Lei/euro ce trebuie realizată în termen de ..... de luni de la data eliberării autorizaţiei de construire.

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 înstrăinate 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)... luni de la data eliberarii autorizatiei de construire, dar nu mai mult de 60 de luni de la data începerii lucrărilor pentru cel puţin un imobil din cadrul investiţiei. 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