

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
COMUNA CHISCANI
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA NR. 51 din 22.05.2023

Privind: concesionarea prin licitație publică a unor terenuri proprietate privată a Comunei Chiscani, județul Brăila, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de **112 mp**, situat în localitatea Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr.5C/1,T-68, P- 373/5,lot 1, înscris în CF nr. 78997 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78997 și teren în suprafață de **111 m.p.** situat în localitatea Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr.5C/1,T-68, P- 373/5,lot 2, înscris în CF nr. 78998 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78998

Consiliul Local al Comunei Chiscani, întrunit în sedinta ordinara din data de 22.05.2023

Luând în dezbatere proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei, privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unor terenuri proprietate privată a Comunei Chiscani, județul Brăila, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 112 mp, situat în localitatea Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr.5C/1,T-68, P- 373/5,lot 1, înscris în CF nr. 78997 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78997 și teren în suprafață de 111 m.p. situat în localitatea Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr.5C/1,T-68, P- 373/5,lot 2, înscris în CF nr. 78998 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78998

Având în vedere

- raportul comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, avizul comisiilor de specialitate nr.1 și 2 ale Consiliului Local al comunei Chiscani, precum și Rapoartele de evaluare nr. 2303175/2023 și nr.2303176/2023, întocmite de evaluator autorizat Iulian Cosmin Androniu;

Luând act de art.57 din Legea nr.24/2000 privind Numele de tehnică legislative pentru elaborarea actelor normative, actualizată:

În temeiul prevederilor art. 139, alin. 3, lit. g, art. 129 alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b), art. 196, alin 1, lit. a, art. 297, alin. 1, lit. b și ale art. 302, art. 303, art. 305-331, art.362 ale OUG 57/2019 privind Codul administrativ, precum și ale regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al comunei Chiscani,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Studiul de Oportunitate nr. 1133/2023, privind concesionarea prin licitație publică a unor terenuri proprietate privată a Comunei Chiscani, județul Brăila, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 112 mp, situat în localitatea Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr.5C/1,T-68, P- 373/5,lot 1, înscris în CF nr. 78997 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78997 și teren în suprafață de 111 m.p. situat în localitatea Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr.5C/1,T-68, P- 373/5,lot 2, înscris în CF nr. 78998 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78998, **cuprins în Anexa 1**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă concesionarea, prin licitație publică, a unor terenuri proprietate privată a Comunei Chiscani, județul Brăila, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de **112 mp**, situat în localitatea Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr.5C/1, T-68, P- 373/5, lot 1 înscris în CF nr. 78997 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78997 și teren în suprafață de **111 m.p.** situat în localitatea Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr.5C/1, T-68, P- 373/5, lot 2 înscris în CF nr. 78998 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78998, identificate conform Planurilor de delimitare și amplasament -**Anexa nr. 2 și anexa nr.3**, părți integrante din prezenta hotărâre.

(2) Terenurile menționate la art.2(1) fac parte din domeniul privat al Comunei Chiscani, regăsindu-se la poz.nr.95 din Anexa nr.1 la HCL nr.35 / 31.03.2023 privind completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Chiscani, județul Brăila, însoțit prin HCL nr.102/2019, cu modificările și completările ulterioare

Art. 3. (1) Se însușește raportul de evaluare nr. 2303175/2023, întocmit de evaluator autorizat Iulian Cosmin Androniu, pentru imobilul, teren în suprafață de **112 mp**, situat în loc.Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, înscris în CF nr. 78997 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78997, care stabilește o valoare de piață de 25.000 lei, echivalent a 5000 euro la cursul BNR de 1 Euro=4,9207 lei /euro din data de 16.03.2023, reprezentând un preț de 19,68 lei/mp./an, echivalent a 4 euro/mp/an, cuprins în **Anexa 4**, ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește raportul de evaluare nr. 2303176/2023, întocmit de evaluator autorizat Iulian Cosmin Androniu, pentru imobilul, teren în suprafață de **111 mp**, situat în loc.Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, înscris în CF nr. 78998 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78998, care stabilește o valoare de piață de 25.000 lei, echivalent a 5000 euro la cursul BNR de 1 Euro=4,9207 lei /euro din data de 16.03.2023, reprezentând un preț de 19,68 lei/mp./an, echivalent a 4 euro/mp/an, cuprins în **Anexa 5**, ce face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 4. (1) Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 – Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății.

(2) Prețul de pornire al licitației este de **19,68 lei/m.p./an/ la ambele imobile**.

(3) Redevența se modifică conform legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație și în conformitate cu alte prevederi legale în materie.

(4) Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

Art. 5. Durata concesionării va fi de 49 ani începând cu data semnării contractului de concesiune

Art. 6. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune, incluzând și Caietul de sarcini, pentru concesionarea terenurilor în suprafață de **112 mp**, situat în localitatea Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr.5C/1, T-68, P- 373/5, lot 1 înscris în CF nr. 78997 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78997 și teren în suprafață de **111 m.p.** situat în localitatea Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr.5C/1, T-68, P- 373/5, lot 2 înscris

in CF nr. 78998 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78998, cuprinsă în **Anexa 6**, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. (1) Se împuternicește Primarul Comunei Chiscani să semneze contractul de concesiune, în formă autentică.

(2) Comisia de evaluare a ofertelor si organizare a licitatiei va fi numita prin dispozitia primarului comunei Chiscani.

Art. 8. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

Art. 9. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Comunei Chiscani prin biroul financiar contabil, impozite si taxe și compartiment urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Chiscani.

Art. 10. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei, Instituției Prefectului Județului Brăilaj, precum și biroului financiar contabil, impozite si taxe, compartiment urbanism în vederea ducerii la îndeplinire și se aduce la cunoștință publică prin postare în Monitorul oficial local

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

IVAN IONEL



Contrasemnează,

Secretar general ,

Enache Marcela

A blue ink handwritten signature of Enache Marcela is written next to her name.

STUDIU DE OPORTUNITATE NR. 1133/2023

Privind concesionarea prin licitație publică a unor terenuri proprietate privată a Comunei Chiscani, județul Brăila, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de **112 mp**, situat în localitatea Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr.5C/1, T-68, P- 373/5, **lot 1**, înscris în CF nr. 78997 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78997 și teren în suprafață de **111 m.p.** situat în localitatea Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr.5C/1, T-68, P- 373/5, **lot 2**, înscris în CF nr. 78998 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78998, **cu destinație "cale de acces la întreținerea clădirilor"**

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Terenurile care fac obiectul concesionării sunt proprietate privată a Comunei Chiscani situate în intravilanul localității Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Al.Parcului, nr.5C/1, T-68, P- 373/5 lot.nr.1 și lot.nr.2, categoria de folosință curți construcții conform Planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor și extrasele de carte funciară pentru informare nr.78997 și nr.78998 Chiscani.

Cap. II. MOTIVATIA CONCESIUNII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesionarea unor bunuri - terenuri, sunt următoarele:

- prevederile art. 362 alin.(1) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare care precizează " Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate".
- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.
- crearea unui ambient plăcut prin refacerea unor zone de teren care nu sunt amenajate ca spații verzi fiind napadite de vegetație necontrolată și pe care sunt abandonate necontrolat diverse deseuri.

Cap. III. DURATA CONCESIUNII

3.1. Terenul se concesionează pe o perioadă de 49 ani, de la data semnării contractului.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul de pornire la licitație este de **19,68 lei/m.p./an**, preț stabilit pe baza rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator autorizat Iulian Cosmin Androniu astfel:

- pentru imobilul, teren în suprafață de 112 mp, situat în loc.Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, înscris în CF nr. 78997 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78997, care stabilește o valoare de piață

de 25.000 lei, echivalent a 5000 euro la cursul BNR de 1 Euro=4,9207 lei /euro din data de 16.03.2023. **reprezentând un preț de 19,68 lei/mp./an**, echivalent a 4 euro/mp/an

- pentru imobilul, teren în suprafață de 111 mp, situat în loc.Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, înscris în CF nr. 78998 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78998, care stabilește o valoare de piață de 25.000 lei, echivalent a 5000 euro la cursul BNR de 1 Euro=4,9207 lei /euro din data de 16.03.2023, reprezentând un preț de **19,68 lei/mp./an**, echivalent a 4 euro/mp/an

4.2 Plata redevenței valorice se va face numerar la caseria Primăriei Chiscani din str.Principală.nr.224 sau în contul concedentului deschis la Trezoreria Mun.Brăila, beneficiar Comuna Chiscani

4.3 Sumele anuale prevăzute se vor plăti în 2 tranșe semestriale, până la 31.martie . respectiv 30 septembrie ale fiecărui an

Întârzierile la plata se vor penaliza cu 0,02%/zi pentru persoane fizice și 0,04%/zi pentru persoane juridice

4.4. În cazul întârzierilor mai mari de 60 de zile să se procedeze la rezilierea contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres)

4.5. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător, respectiv echivalentul prețului redevenței pentru primul an de contract calculat la prețul de pornire, în suma de 19,68 lei/m.p./an , se reține de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune.

4.6. Garanția de participare la licitație se va constitui prin una din următoarele modalități. Depunerea sumei în contul Primăriei Chiscani , CUI 4342669, deschis la Trezoreria Mun.Brăila, având înscris la explicații „Garanție participare la licitație concesiune teren în sat Chiscani Stațiunea Lacul Sărat,Aleea Parcului , nr.5C/1,T-68, P-373/5 , lot 1/lot.2, sau în numerar la casieria Primăriei Chiscani,

4.7 Garanția de participare se reține de concedent în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de concesiune în termen de 10 zile de la comunicarea adjudecării.

4.8 Garanția de participare este recuperabilă pentru participanții care nu au adjudecat, iar pentru câștigătorii licitației se constituie ca plată în avans a redevenței pentru primul an de contract. Contravaloarea caietului de sarcini și taxa de participare nu se restituie.

4.9 Câștigătorii licitației devin debitori față de Comuna Chiscani din momentul încheierii contractului de concesiune

4.10. PASUL DE LICITARE pentru ofertare va fi de 5% din valoarea prețului de pornire, respectiv , **0,9840 lei**, fiecare ofertant poate oferi minim un pas, aceștia cumulându-se , fiind declarant câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas

Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

5.1. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

5.2. Sarcinile privind protectia mediului cad în sarcina concesionarului.

Cap. VI. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

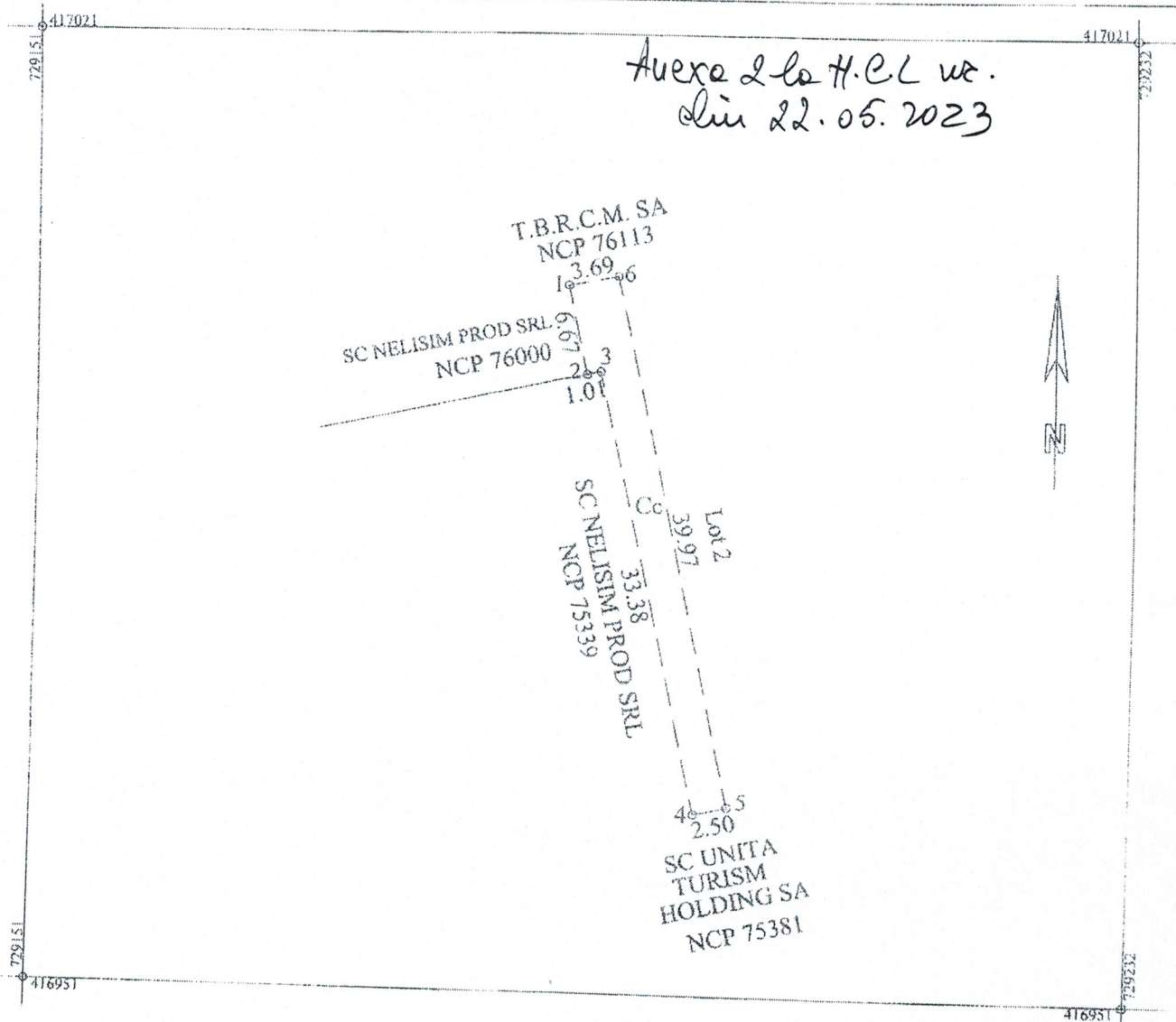
Procedura de concesionare propusa este licitatie publica deschisă prin care orice persoana fizica sau persoana juridica de drept privat, romana sau straina, poate prezenta o oferta. Desfasurarea licitatiei publice se realizeaza in conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările ulterioare si a Caietului de Sarcini.

INITIATOR PROIECT
PRIMAR
COJEA BUSTOICĂ COSTICĂ

SECRETAR GENERAL ,
ENACHE MARCELA

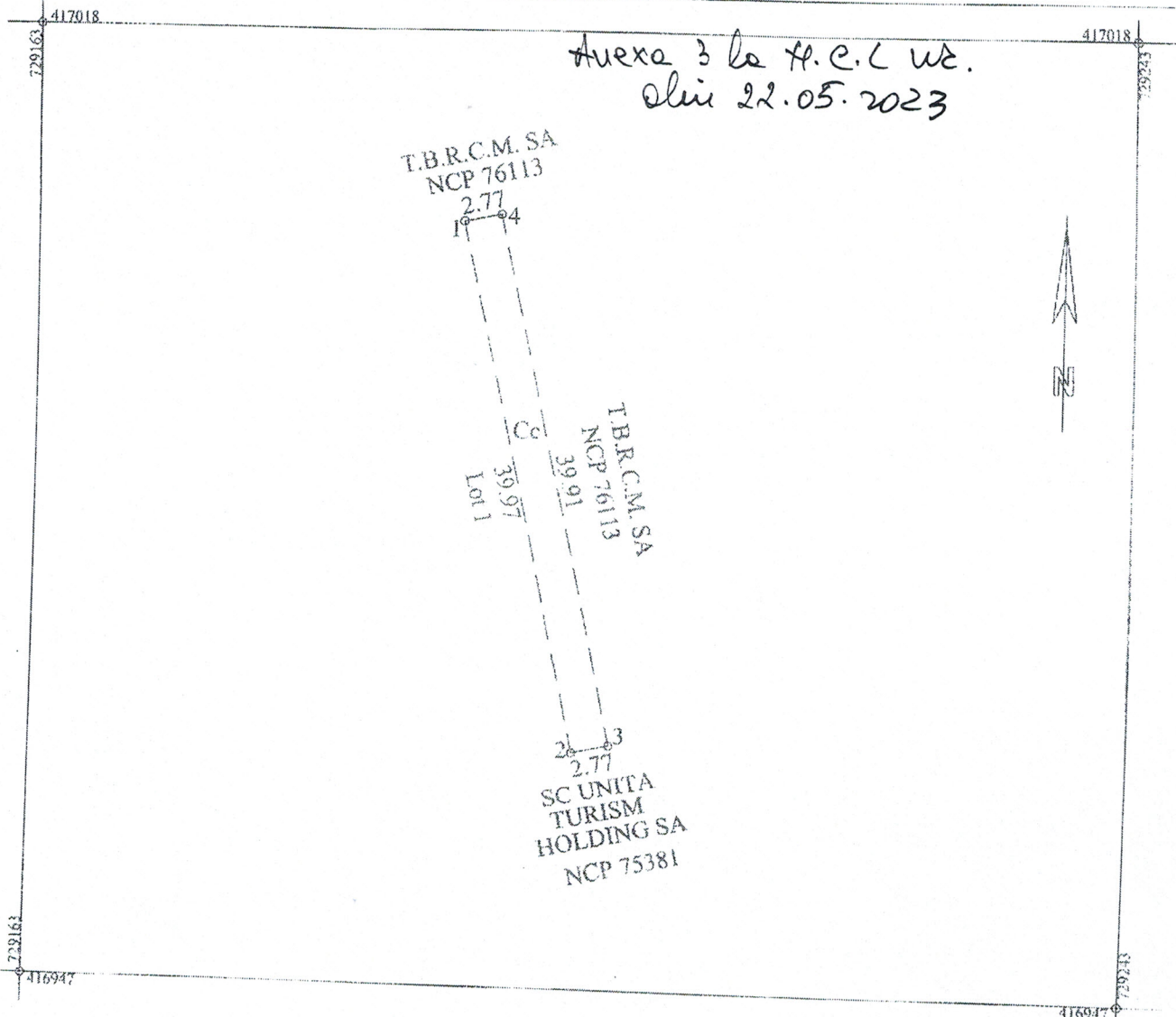
PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IVAN IONEL

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
78997	112	Intravilan, Statiunea Lacu Sarat, Alea Parcului, nr. 5C/1 (T.68 P.373/5 Lot 1)
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CHISCANI



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
I	Cc	112	Imprejmuire nematerializata. Accesul se face prin NCP 76113.
TOTAL		112	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			
Suprafata totala masurata a imobilului = 112mp			
Executant: SC IEDIDIA SRL		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 08.12.2022		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Liliana Mihaiela Sirghie Semnatura digitala de Liliana Mihaiela Sirghie Data: 2022.12.15 10:15:16 +02'00'	
Stampila BCPI			

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
78998	111	Intravilan, Statiunea Lacu Sarat, Aleea Parcului, nr. 5C/1 (T.68 P.373/5 Lot 2)
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CHISCANI



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	111	Imprejmuire nematerializata.
TOTAL		111	Accesul se face prin NCP 76113.
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			-
Suprafata totala masurata a imobilului = 111 mp			
Executant: SC IEDIDIA SRL Confirma executarea masuratorilor si corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila Data: 08.12.2022		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral Liliana Mihaela Sirghie Data: 08.12.2022 Stampila BCPI	



Avexa nr.4 la H.C.L nr.
din 22.05.2023

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2303175/17.03.2023

Beneficiar: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: U.A.T. CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani,
Stațiunea Lacu Sărăt, Aleea
Parcului nr. 5C/1 (T68 P373/5 Lot 1),
jud. Brăila (112 mp)
U.A.T. CHISCANI

CF-78997

Data evaluării 16.03.2023

Data raportului 17.03.2023

Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părtinitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
<i>1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
<i>2. CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
<i>2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
<i>2.2. Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
<i>2.3. Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
<i>2.4. Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
<i>2.5. Inspecția proprietății.....</i>	<i>6</i>
<i>2.6. Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
<i>2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
<i>2.8. Declararea conformității cu SEV.....</i>	<i>9</i>
<i>2.9. Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
<i>2.10. Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
<i>2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
<i>3. PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
<i>3.1. Procedura de evaluare (Etapete parcurse).....</i>	<i>12</i>
<i>3.2. Identificarea activelor.....</i>	<i>12</i>
<i>3.3. Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
<i>3.4. Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
<i>3.5. Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
<i>3.6. Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
<i>4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>21</i>
<i>4.1. Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>21</i>
<i>4.2. Valoarea terenului.....</i>	<i>23</i>
<i>4.3. Estimarea redeven.....</i>	<i>23</i>
<i>4.4. Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>25</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	25
5. CONCLUZII.....	26
5.1. Alegerea valorii finale.....	26
6. ANEXE.....	27
6.1. Definiții și termeni ai evaluării.....	27
6.2. Calculele evaluării.....	30
6.3. Acte evaluării.....	33
6.4. Informații de piață.....	39
6.5. Amplasament.....	44
6.6. Foto.....	45

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenului din com. Chiscani, Stațiunea Lacu Sărăt, Aleea Parcului nr. 5C/1 (T68 P373/5 Lot 1), jud. Brăila (112 mp), aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 16.03.2023

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9207 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

25000 lei echivalent a 5000 euro (221 lei/mp echivalent a 45 euro/mp)

Suprafața este de 112 mp

Valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață anual este de:

2204 lei echivalent a 448 euro (19,68 lei/mp echivalent a 4 euro/mp).

Valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață lunar este de:

184 lei echivalent a 37 euro (1,64 lei/mp echivalent a 0,33 euro/mp).

"Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Expert Evaluatar

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu



2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din com. Chiscani, Stațiunea Lacu Sărăt, Aleea Parcului nr. 5C/1 (T68 P373/5 Lot 1), jud. Brăila (112 mp), aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este constituirea dreptului de suprafață.

Utilizatorul evaluării este clientul, **U.A.T. CHISCANI.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 10186.

2.3. Beneficiar

UAT Chiscani, cu sediul în com. Chiscani, jud. Brăila.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 16.03.2023.

Data elaborării raportului este 17.03.2023.

2.5. Inspectia proprietății

Inspectia proprietății s-a făcut în data de **16.03.2023**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.



Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:

Ipoteze:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

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

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză.

Condiții limitative:



Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2022.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

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

Definiție conform **IVS - Cadru general**.

2.8. **Declararea conformității cu SEV**

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate in considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2022, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. **Materialele și sursele de informații utilizate**

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2022, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
 - SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea

proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

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

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **U.A.T. Chiscani**.

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia – de a stăpâni,
- Folosința – de a-l folosi și de a-i culege foloasele materiale,
- Dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

- **Extras CF 78997.**



Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.



Anexa nr. 5 la H.C.C. nr.
din 22.05.2023

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2303176/17.03.2023

Beneficiar: U.A.T. CHISCANI

Destinatar: U.A.T. CHISCANI

Evaluarea Imobiliară

terenului din com. Chiscani,
Stațiunea Lacu Sărăt, Alea
Parcului nr. 5C/1 (T68 P373/5 Lot 2),
jud. Brăila (111 mp)

U.A.T. CHISCANI

CF:78998

Data evaluării 16.03.2023

Data raportului 17.03.2023



Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluarii a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Iulian Cosmin

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.



Cuprins

<i>Declarație de conformitate.....</i>	<i>2</i>
1. <i>SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII.....</i>	<i>5</i>
2. <i>CONSIDERATII GENERALE.....</i>	<i>6</i>
2.1. <i>Obiectul, scopul și utilizarea evaluării.....</i>	<i>6</i>
2.2. <i>Prezentarea echipei de evaluare.....</i>	<i>6</i>
2.3. <i>Beneficiar.....</i>	<i>6</i>
2.4. <i>Data estimării valorii.....</i>	<i>6</i>
2.5. <i>Inspekția proprietății.....</i>	<i>6</i>
2.6. <i>Ipoteze și condiții limitative.....</i>	<i>6</i>
2.7. <i>Baza de evaluare, tipul valorii estimate.....</i>	<i>8</i>
2.8. <i>Declarația conformității cu SEV.....</i>	<i>9</i>
2.9. <i>Materialele și sursele de informații utilizate.....</i>	<i>9</i>
2.10. <i>Drepturile de proprietate evaluate.....</i>	<i>10</i>
2.11. <i>Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți.....</i>	<i>11</i>
3. <i>PREZENTAREA DATELOR.....</i>	<i>12</i>
3.1. <i>Procedura de evaluare (Etapile parcurse).....</i>	<i>12</i>
3.2. <i>Identificarea activelor.....</i>	<i>12</i>
3.3. <i>Descrierea zonei de amplasare.....</i>	<i>13</i>
3.4. <i>Descrierea amplasamentului.....</i>	<i>14</i>
3.5. <i>Descrierea construcției.....</i>	<i>14</i>
3.6. <i>Studiul pieței.....</i>	<i>14</i>
4. <i>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</i>	<i>21</i>
4.1. <i>Cea mai bună utilizare.....</i>	<i>21</i>
4.2. <i>Valoarea terenului.....</i>	<i>23</i>
4.3. <i>Estimarea redeven.....</i>	<i>23</i>
4.4. <i>Calificarea evaluatorilor.....</i>	<i>25</i>



4.5. Declarația de conformitate (Certificarea valorii).....	25
5. CONCLUZII.....	26
5.1. Alegerea valorii finale.....	26
6. ANEXE.....	27
6.1. Definiții și termeni ai evaluării	27
6.2. Calculele evaluării	30
6.3. Acte evaluării.....	33
6.4. Informații de piață.....	39
6.5. Amplasament.....	44
6.6. Foto.....	45



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață și a prețului dreptului de suprafață pentru terenul din com. Chiscani, Stațiunea Lacu Sărăt, Aleea Parcului nr. 5C/1 (T68 P373/5 Lot 2), jud. Brăila (111 mp), aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.

Destinatarul lucrării: U.A.T. CHISCANI.

Data evaluării: 16.03.2023

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9207 LEI/ EURO.

Valoarea de piață raportată (abordarea prin piață):

25000 lei echivalent a 5000 euro (221 lei/mp echivalent a 45 euro/mp)

Suprafața este de 111 mp

Valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață anual este de:

2184 lei echivalent a 444 euro (19,68 lei/mp echivalent a 4 euro/mp).

Valoarea estimată a prețului dreptului de suprafață lunar este de:

182 lei echivalent a 37 euro (1,64 lei/mp echivalent a 0,33 euro/mp).

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu





2. CONSIDERATII GENERALE

2.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării îl constituie **terenul din com. Chiscani, Stațiunea Lacu Sărăt, Aleea Parcului nr. 5C/1 (T68 P373/5 Lot 2), jud. Brăila (111 mp), aflate în proprietatea U.A.T. CHISCANI.**

Scopul evaluării este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață.

Utilizarea propusă pentru evaluarea solicitată este, în cazul de față, este constituirea dreptului de suprafață.

Utilizatorul evaluării este clientul, **U.A.T. CHISCANI.**

2.2. Prezentarea echipei de evaluare

Raportul de evaluare a fost întocmit de Androniu Cosmin, expert evaluator de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR cu Legitimția nr. 10186.

2.3. Beneficiar

UAT Chiscani, cu sediul în com. Chiscani, jud. Brăila.

2.4. Data estimării valorii

Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 16.03.2023.

Data elaborării raportului este 17.03.2023.

2.5. Inspectia proprietății

Inspectia proprietății s-a făcut în data de **16.03.2023**

2.6. Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.



Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport sunt urmatoarele:

Ipoteze:

Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută;

Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor;

Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate;

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

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale și administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport;

Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta valoarea proprietății. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză.

Conditii limitative:



Orice proporție din valoarea estimată în acest raport, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru teren și pentru construcții nu pot fi utilizate în alte evaluări și, dacă sunt utilizate, valorile nu sunt valabile;

Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;

Deținerea acestui raport sau o copie a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil;

Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului;

Previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

2.7. Baza de evaluare, tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, în concordanță cu prevederile legale, reprezintă o estimare a valorii de piață așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR 2022.

Deoarece **scopul evaluării** este evaluarea proprietății imobiliare menționate mai sus și estimarea valorii adecvate și a cuantumului prețului dreptului de suprafață, în vederea constituirii dreptului de suprafață, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea de piață.

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

Definiție conform **IVS - Cadrul general**.



2.8. Declararea conformității cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare ANEVAR – SEV 2022, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
- SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)
- Ghid Metodologic de Evaluare GME 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.9. Materialele și sursele de informații utilizate

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare s-au utilizat:

- **O.G. 24/2011 – Privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;**
- documentele ce atesta dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, care au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, respectiv solicitantul raportului de evaluare;
- Standarde Internaționale de Evaluare și Standarde ANEVAR 2022, respectiv:
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
 - SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii (IVS 220)
- Ghidurile metodologice de evaluare, compuse din:
 - GME 500 - Determinarea valorii impozabile a unei clădiri
 - GME 530 - Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile
 - „Evaluarea proprietății imobiliare”, Ediție a doua canadiană, Canada, 2002, traducere din limba engleză;
 - „Evaluarea mașinilor și echipamentelor”, American Society of Appraisers;
 - Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea



proprietății supuse evaluării;

Informații de pe internet privind oferte din piață pentru proprietăți similare cu cea evaluată, o parte dintre acestea fiind atașate raportului în anexe.

2.10. Drepturile de proprietate evaluate

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

Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține **U.A.T. Chiscani**.

Aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice puse la dispoziție de proprietar.

Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:

- Posesia – de a stăpâni,
- Folosința – de a-l folosi și de a-i culege faloasele materiale,
- Dispoziția – de a dispune de bun.

Din informațiile date de proprietar, nu există nici una dintre cele trei limitări ale exercitării dreptului de proprietate:

- Legale,
- Judiciare,
- Convenționale.

Deoarece în cazul de față forma de proprietate este completă, respectiv proprietatea deplină, adică negrevată de alte cote de participare sau de moștenire, fiind supusă numai limitărilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligației legale de a plăti impozite, de a fi expropriată, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesoral al statului).

Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activelor ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispoziție de către proprietar copii după:

- **Extras CF 78998.**



Expertul evaluator nu a avut la dispoziția alte documentele care să ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusă evaluării.

Evaluatorul declară că nu i-au fost puse la dispoziție documente în original pentru proprietatea evaluată.

Având în vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a veridicității actelor de proprietate.

Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.

2.11. Clauzele de nepublicare și responsabilitatea către terți

Raportul de evaluare este confidențial pentru expertul evaluator și pentru clientul declarat și nici o responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptată de evaluator față de o terță persoană.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau parțial și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al expertului, cu specificarea formei și contextului în care acesta va apare.

Publicarea oricărei referințe sau valori incluse în acest raport de evaluare sau a numelui și afilierii profesionale a expertului evaluator, nu este permisă fără aprobarea scrisă a acestuia.

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL**

Concedent: U.A.T. Comuna Chiscani

Cod Fiscal: 4342669

Adresa: str.Principală, nr. 224

Nr. Tel/Fax Tel: 0239664011 / fax 0239664011

e-mail: primariachiscani@yahoo.com

Persoana de contact: Marcela Enache – secretar general comună

**I. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE CONCESIONARE****I.1. Organizarea**

- (1) Anunțul de licitație se va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a instituției – www.primariachiscani.ro (Anexa nr.1 la documentație)
- (2) Persoana interesată are dreptul de a solicita și obține documentația de atribuire, precum și clarificările privind documentația (dacă e cazul)
- (3) Concedentul va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin la conținutul documentației de atribuire, conform prevederilor art. 312 alin. (8) lit. a) Cod Administrativ, prin publicarea acesteia pe site-ul instituției, la adresa www.primariachiscani.ro
- (4) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- (5) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- (6) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (4), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor

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

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

(9) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13) ale art. 314 Cod Administrativ

(10) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (9), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

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

(12) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

1.2. Desfășurarea

(1) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a. Anunțul de licitație cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor. (Anexa nr. 11 la documentație).

(2) Lansarea anunțului publicitar la data de -----.

(3) Termenul limită de depunere a ofertelor este -----, cu cel puțin 15 minute înainte de ora -----, la REGISTRATURA Primăriei Comunei Chiscani, str.Principală, nr. 224

Pe plic se va menționa: „ Pentru concesionare teren în suprafață de 112 mp/ 111 m.p, situat în localitatea Chiscani , Stațiunea Lacul Sărat, județul Brăila, Aleea Parcului, nr.5C/1 ,T-68,P-373/5 - lot.1/lot.2 - A nu se deschide înainte de data -----, ora -----”

(4) Ofertele depuse la o altă adresă, precum și cele care sunt depuse după data limită se consideră respinse și se returnează nedeschise.

(5) Pentru desfășurarea procedurii licitației, este obligatorie participarea ofertanților, precum și prezența tuturor membrilor comisiei de evaluare

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

-participanții sunt invitați în sală, în baza actului de identitate sau a împuternicirii după caz.

(7) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(8) Înainte de deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, fiecare membru va semna o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, conform modelului din Anexa nr. 2 la documentație.

(9) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la aliniatul (4) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(10) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(11) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(12) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (11), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(13) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(14) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.

(15) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(16) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta sau se trece la licitație cu strigare în sistem competitiv cu ofertanții prezenți, după cum urmează:

Președintele comisiei de licitație conduce licitația astfel:

- ☐ se anunță prețul de pornire la licitație de **19,68 lei/m.p./an**, acceptat de ofertanți prin declarația depusă;
- ☐ anunță pasul de licitație de **0,9840 lei** și condițiile de salt ale ofertelor de preț prin strigare – licitație competitivă;
- ☐ președintele comisiei de licitație invită participanții la licitație să-și prezinte succesiv ofertele de preț prin strigare;
- ☐ Președintele comisiei anunță tare și clar suma oferită de participant;

- ☐ adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă suma cea mai mare;
 - ☐ președintele comisiei de licitație anunță adjudecatorul, declară închisă ședința de licitație și întocmește procesul verbal de licitație, semnat de către comisie și de către ofertanți;
- (17) Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația aprobată pentru licitație.
- (18) Negocierea se desfășoară potrivit condițiilor prevăzute în caietul de sarcini.
- (19) Criteriile pentru valabilitatea ofertelor, nu pot face obiectul negocierii.
- (20) După încheierea procedurii de negociere directă, comisia de evaluare va întocmi un proces verbal în care va consemna oferta financiară valabilă și va recomanda concedentului încheierea contractului cu ofertantul declarat câștigător.
- (21) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- (22) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.
- (23) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- (24) Contractul de concesiune se va încheia în termen de 30 de zile calendaristice de la finalizarea licitației.
- (25) În termen de 30 de zile de la rămânerea definitivă a procesului verbal de adjudecare, se va proceda la semnarea contractului de concesiune. În caz contrar licitația va fi reluată în vederea stabilirii unui nou adjudecator.

I.3. Reguli privind oferta

- (1) Oferta depusă are caracter obligatoriu pe toată perioada de valabilitate a ofertei (de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător).
- (2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei cad în sarcina persoanei interesate.
- (3) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute la aliniatele (2) –(5) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire (formular cf. Anexa nr. 3 la documentatie).

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului, însoțite de o scrisoare de înaintare (formular Anexa nr. 4 la documentație), la sediul primăriei din str.Principala, nr. 224, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta

„ Pentru concesiune teren în suprafață de teren în suprafață de 112 mp/111 m.p., situat în localitatea Chiscani , Stațiunea Lacul Sărat, județul Brăila, Aleea , nr.5C/1 ,T-68,P-373/5- A nu se deschide înainte de data -----, ora -----”

Plicul exterior va trebui să conțină:

4.1.Documentele de calificare obligatorii pentru persoane fizice sunt următoarele:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (formular Anexa nr. 5 la documentatie)
- b) copie carte de identitate;
- c) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local, valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- d)dovada achitării taxei de participare la licitație , în sumă de 600 lei/ participant.
- e)dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de 1.100 lei (copie);
- f)dovada achitării caietului de sarcini (copie), respectiv 50 lei.
- g)declarații privind asumările legate de proiect (model anexa 4)
- h)declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (formular Anexa nr. 6 la documentatie);
- i) declarație de eligibilitate – conform Anexa nr. 8 la documentație

4.2.Documentele de calificare obligatorii pentru persoane juridice sunt următoarele:

- a)o fișă cu informații privind ofertantul (formular Anexa nr. 5 la documentatie)
- b)declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (formular Anexa nr. 6 la documentatie);
- c) declarație de eligibilitate – conform Anexa nr. 8 la documentație;
- d) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini/ dovada achitării caietului de sarcini (copie), respectiv 50 lei
- e)dovada achitării taxei de participare la licitație , în sumă de 600 lei/ participant.

- f) dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de 1.100 lei (copie);
- g) copie de pe certificatul de înregistrare al societății eliberat de O.R.C.;
- h) certificat eliberat de O.R.C., din care să reiasă că societatea nu se află în stare de faliment sau insolvență (original sau copie legalizată);
- i) statutul societății / actul constitutiv al societății (copie xerox);
- j) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul local valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- k) certificat privind achitarea obligațiilor la bugetul general consolidat, eliberat de D.G.R.F.P., valabil la data licitației (original sau copie legalizată);
- l) ultimul bilanț contabil vizat și înregistrat de organele competente;
- m) copie de pe buletinul / cartea de identitate a ofertantului

Neprezentarea unui document din cele menționate mai sus conduce la descalificarea ofertanților.

- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent – până la încheierea contractului de concesiune.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

**INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE
APPLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

Analizând prevederile coroborate ale art. 318 și 319 Cod administrativ, criteriul de atribuire stabilit este cel mai mare nivel al redevenței.

Pentru a fi valabilă, oferta câștigătoare trebuie să respecte criteriul cel mai mare nivel al redevenței;

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Împotriva modului de organizare și desfășurare a licitației se poate face contestație în termen de 24 de ore de la data comunicării de către comisia de evaluare a ofertantului declarat câștigător, respectiv a celor declarați necâștigători. Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza în termen de 2(două) zile lucrătoare documentele întocmite de către Comisia de evaluare și va verifica respectarea dispozițiilor care reglementează procedura constituirii dreptului de suprafață

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea, încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune – model cadru – este prevăzut în Anexă și face parte integrantă din prezenta documentație de atribuire.

Organizator

PRIMARUL COMUNEI CHISCANI
COJEA BUSEAȘI COSTICĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

IVAN IONEL

SECRETAR GENERAL,

ENACHE MARCELA

CAIET DE SARCINI

PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ a unor terenuri proprietate privată a Comunei Chiscani, județul Brăila, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 112 mp, situat în localitatea Chiscani , Stațiunea Lacul Sărat, Alea Parcului, nr.5C/1,T-68, P- 373/5,lot 1 , înscris în CF nr. 78997 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78997 și teren în suprafață de 111 m.p. situat în localitatea Chiscani , Stațiunea Lacul Sărat, Alea Parcului, nr.5C/1,T-68, P- 373/5,lot 2 , înscris în CF nr. 78998 Chiscani, identificat cu nr. cad. 78998 , cu destinație " cale de acces la întreținerea clădirilor"

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.Descrierea și Identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

Obiectul concesiunii îl reprezintă **lotul 1** de teren în suprafață de **112,00 mp**, NC 78997, CF nr. 78997, situat în localitatea Chiscani , Stațiunea Lacul Sărat, Alea Parcului, nr.5C/1, și **lotul 2** de teren în suprafața de **111,00 m.p.** NC 78998, CF nr.78998 situat în localitatea Chiscani , Stațiunea Lacul Sărat, Alea Parcului, nr.5C/1,T- 68 , P- 373/5, teren aparținând domeniului privat al Comunei Chiscani, categoria de folosință curți construcții

2.Destinația și Condițiile de Exploatare a Concesiunii

Destinația terenului supus concesionării este cea de " **cale de acces la întreținerea clădirilor**"

3.Condițiile de exploatare a concesiunii

Concesionarul trebuie să utilizeze terenul doar în scopul pentru care a fost concesionat.

Pe toată durata concesionării, concesionarul are obligația de a urmări respectarea regulilor de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare.

4.Obiective de ordin economic și financiar

Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Comunei Chiscani, pentru atragerea de venituri suplimentare și importante la bugetul local – se va asigura un venit anual suplimentar la bugetul local egal cu redevența datorată de concesionar.

5.Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea terenului concesionat
- concesionarul va achita autorității concedente o redevență anuală stabilită prin contract
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu)

6. Obiective de ordin social:

- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia;
- dezvoltarea durabilă a comunei ;

7. Obiective de mediu

- concesionarul va avea obligația de a respecta legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației
- utilizarea durabilă a resurselor
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare

II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune se va proceda după cum urmează:
- bunuri de retur, constând în terenuri concesionate care se va reîntoarce în posesia concedentului libere de orice sarcini;
2. Aceste prevederi se aplică coroborat cu prevederile din Contractul de Concesiune ce va fi semnat de părți – modelul acestuia face parte din documentația de atribuire.
3. Pe parcursul exploatării terenurilor, se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare.
4. Imobilele concesionate vor fi folosite în regim de continuitate și permanență, pentru scopul pentru care a fost concesionat – ” **cale de acces la întreținerea clădirilor**” , eventualele schimbări de destinație fiind strict interzise.
5. Este interzisă subconcesionarea imobilului. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune .Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat.

III. DURATA CONCESIUNII

1. Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
2. Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească jumătate din durata initială.

IV. REDEVENȚA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

1. Având în vedere Rapoartele de evaluare întocmite de expert evaluator autorizat Iulian Cosmin Androniu, precum și prevederile art. 307 alin (1), (4) și (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ coroborate cu prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia "limita maximă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului general al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente", prețul propus pentru concesiunea prin licitație publică este:

- Stațiunea Lacul Sarat, Aleea Parcului nr.5C/1 (T-68,P-3733/5, lot 1– nr. cadastral 78997– suprafața de 112,00 mp – 2204,00 lei/an echivalent a 448 euro /an (19,68 lei/m.p./an echivalent a 4,00 euro/m.p./an)

Valoarea de piață stabilită de evaluator : 25.000 lei echivalent a 5.000 euro pentru Teren 112,00 mp, situat pe Aleea Parcului nr.5C/1 – lot 1

- Stațiunea Lacul Sarat, Aleea Parcului nr.5C/1 (T-68,P-3733/5, lot 2– nr. cadastral 78998– suprafața de 111,00 mp – 2184,00 lei/an echivalent a 444 euro /an (19,68 lei/m.p./an echivalent a 4,00 euro/m.p./an)

Valoarea de piață stabilită de evaluator : 25.000 lei echivalent a 5.000 euro pentru Teren 112,00 mp, situat pe Aleea Parcului nr.5C/1 – lot 2

-PASUL DE LICITARE pentru ofertare va fi de 5% din valoarea pretului de pornire, respectiv 0,9840 lei, fiecare ofertant poate oferi minim un pas, aceștia cumulându-se, fiind declarat câștigător participantul care oferă prețul cel mai mare prin ultimul pas

V. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE CONCEDENT

1. Pentru participarea la licitația organizată în vederea concesiunii terenurilor, persoanele interesate trebuie să obțină de la primărie documentația de atribuire, după achitarea următoarelor taxe:

- Contravaloarea Documentației de atribuire (Caietul de Sarcini) – 50 lei- se achita la casieria institutiei

- taxa de participare la licitație - 600 lei – se achita la casieria institutiei

- Garanția de participare, în cuantum de 1100 lei – se achită prin OP în contul RO69TREZ1515006XXX000221 deschis la trezoreria Mun.Brăila sau la casieria instituției, sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători / sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători.

– documentele vor fi publicate pe pagina de internet a primăriei, în format “.pdf” și “.doc”

2. Concedentul are obligația să restituie garanția de participare în termen de 10 zile calendaristice, în urma solicitării scrise din partea ofertantului necâștigător.

3. Concedentul are obligația de a reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- refuză să semneze contractual de concesiune

- dacă nu-și menține oferta depusă, în termenul de valabilitate al acesteia, așa cum s-a angajat semnând Anexa , Documentația de atribuire.

4. În termen de 15 zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție (garanție de executare), o sumă fixă reprezentând o cotă – parte de 30% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune .

VI. CONDIȚII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

1. Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale.

Instrucțiuni privind participarea, organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare. Conform OUG 57/2019

2. Desfășurarea procedurii de concesionare.

Procedura de licitației se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile, în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, conform art. 314 alin 15 din OUG 57/2019 .

La data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație obligatoriu, reprezentanții ofertanților nefiind obligați de a fi prezenți.

La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei sau un membru desemnat de acesta va prezenta membrii comisiei de licitație și va anunța și numele ofertanților.

Președintele comisiei de licitație anunță prețul minim de pornire al licitației conform raportului de evaluare aprobat prin Hotărâre a Consiliului local al comunei Chiscani

După analizarea conținutului plicurilor depuse ce conțin documentele de calificare, și dacă cel puțin doi ofertanți îndeplinesc condițiile minime de calificare se trece la deschiderea plicurilor cu oferta propriu-zisă, consemnarea acestora vor fi făcute într-un procesul verbal care va fi semnat de toți membrii comisiei și de ofertanți.

În procesul verbal se vor consemna de asemenea: nominalizarea ofertantului a cărui oferta de preț a fost declarată câștigătoare.

În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație în procesul- verbal și se va organiza o nouă licitație la o dată ulterioară.

VII.CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE INDEPLINEASCĂ OFERTELE

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

2.Ofertele se redactează în limba română.

3.Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4.Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

5.Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

6.Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

7.Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

8.Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

9.Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

10.Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

11.Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

13. La licitație pot participa persoane fizice sau juridice, având naționalitate română sau străină.

14. Ofertele se redactează în limba română.

15. Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în Registrul general, apoi registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

16. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii, respectiv concesionarea terenului amplasat în intravilan, în suprafață totală de 112,00 mp / 111,00 mp, aparținând domeniului privat al comunei Chiscani și dovada plății garanției pentru participare — Chitanța sau OP atașate de Formularul - Scrisoare de înaintare — F1.

17. Plicul exterior va trebui să conțină:

- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări — Formular F2;

- fișă cu informații privind ofertantul — formular F3;

- acord de asociere - formular F4 — dacă este cazul;

- declarație privind încadrarea în categoria IMM-urilor, dacă este cazul — Formular F5;

- dovada plății garanției pentru participare — Chitanța sau OP atașate de Formularul Scrisoare de înaintare — în afara plicului - formular F1;

- declarație privind calitatea de participant la procedura de licitație — formular F7;

- declarație de eligibilitate ofertant- formular F8;

- declarație- conflict de interese ofertant- formular F9;

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini — Chitanța;

- acte doveditoare privind taxa de participare la licitație — Chitanța;

.Ofertele vor fi numerotate, semnate și stampilate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în contract.

- Act constitutiv, statut, — copie conform cu originalul- pentru persoane juridice;

- Certificat de înregistrare CUI — copie conform cu originalul- pentru persoane juridice;

- Copie de pe cartea de identitate — pentru persoane fizice;

- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment- pentru persoane juridice;

- Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidate de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat

valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/fizice autorizate);

- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către biroul de specialitate din cadrul Primăriei în a căror rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie conform cu originalul;
- Ultimul bilanț contabil semnat, parafat și înregistrat la administrația financiară, unde este cazul;
- Cazier fiscal;
- cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv;

18. Pe plicul interior se va scrie:

Denumirea ofertantului și sediul social (domiciliul) al acestuia. Acest plic va conține oferta financiară (F.6). În cazul în care ofertantul va delega un reprezentant la ședința de deschidere a ofertelor atunci acesta va prezenta autorității contractante o împuternicire din partea ofertantului precum și o copie după actul de identitate.

VIII. Criterii de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare

1. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune, conform art. 318 alin (1) sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței —**

IX. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

(1) În termen de 3 zile de la primirea raportului (proces-verbal) al comisiei de evaluare concedentul procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa, precum și la anunțarea celorlalți participanți despre respingerea ofertei.

(2) La solicitarea ofertanților respinși (făcută în termen de 3 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertei lor) concedentul va transmite o copie după procesul-verbal de evaluare a ofertelor.

În termen de 3 zile de la primirea acestor copii, ofertanții respinși pot face contestație cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunării.

(3) Comisia de soluționare a contestațiilor este obligată să soluționeze aceste contestații în termen de 24 de ore de la primirea lor.

(4) Contestatiile vor fi solutionate de o comisie formata din 5 membrii numiti de autoritatea publica concedenta. Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membrii ai comisiei de evaluare.

(5) In situatia in care contestatia este fondata, concedentul va anula licitatia prin dispozitie motivata si va organiza o noua licitatie.

(6) In cazul unui raspuns negativ la contestatia depusa de catre ofertantul respins, aceasta va putea introduce in conditiile prevazute de lege, actiune la instanta judecatoreasca competenta.

X. Comunicarea privind rezultatul aplicării procedurii

1. Autoritatea contractantă va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii nu mai târziu de 3 (trei) zile lucrătoare de la data la care comisia de evaluare a stabilit oferta câștigătoare.

2. În cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare comunicarea va preciza dacă oferta a fost respinsă și care sunt motivele respingerii, iar în cazul în care a fost admisă, va indica numele ofertantului câștigător.

3. În cazul ofertantului câștigător comunicarea va preciza faptul că oferta sa a fost declarată câștigătoare și că acesta este invitat la sediul autorității contractante în vederea încheierii contractului de concesiune.

4. Dreptul autorității contractante de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune

5. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune numai dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii respective și numai în următoarele circumstanțe:

a) nu a fost posibilă asigurarea unui nivel satisfăcător al concurenței, respective numărul de ofertanți este mai mic de 3;

b) au fost depuse numai oferte inacceptabile, neconforme sau necorespunzătoare;

Decizia de anulare nu creează vreo obligație a autorității contractante față de ofertanți.

XI. Încheierea contractului de concesiune

1. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de evaluare.

2. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data confirmării comunicării deciziei privind rezultatul aplicării procedurii.

3. În cazul în care oferta care a fost stabilită câștigătoare este ofertă depusă în comun de mai mulți ofertanți, autoritatea contractantă are dreptul de a impune, înainte de încheierea contractului, legalizarea asocierii ofertanților respectivi.

4. În cazul în care autoritatea contractantă nu ajunge să încheie contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, aceasta are dreptul:

a) de a invita ofertanții, în ordinea descrescătoare a clasamentului, în vederea încheierii contractului; sau

b) de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune.

XII. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Situațiile de încetare a contractului de concesiune se completează în mod corespunzător cu prevederile din Contractul de concesiune – modelul prevăzut în Documentația de atribuire.

XIII. Drepturile părților

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

(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică/privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respective produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică/privată.

(6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică/privată care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 15 zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de 30% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

(8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

(9) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

(10) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(11) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică/privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

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

Concedentul are următoarele drepturi; conform art. 326 din OUG 57/2019:

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

XIV. Răspunderea părților

În cazul nerespectării de către una dintre părți a prevederilor contractului de concesiune partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor acestuia sau corespunzător legislației specifice în domeniu, despăgubirile sunt cumulative și nu exclusive. Situațiile de forță majoră exonerează de răspundere partea care le invocă și dovedește în condițiile legii apariția cazurilor de forță majoră, trebuie comunicată în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră, în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere, în cazurile de forță majoră invocate și dovedite ca atare, părțile vor conveni la declararea obligațiilor pe perioada afectată de forță majoră.

XV. Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de concesiune și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

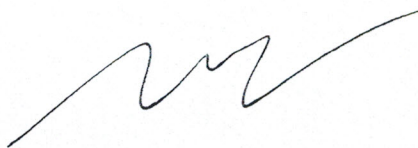
XVI. Dispoziții finale

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

Prin încheierea contractului de concesiune, toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite și acceptate, atât de către concedent, cât și de către concesionar.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

IVAN IONEL



ANEXA NR. 1 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

ANUNȚ DE LICITAȚIE

Primăria Comunei Chiscani, jud. Brăila, cu sediul în Localitatea Chiscani, str.Principală nr. 224, CUI 4342669, tel 0239664011, fax 0239664011, e-mail primariachiscani@yahoo.com, organizează în data de _____, licitație în vederea concesiunii terenului în suprafață de 112 mp/ 111 m.p, nr. cadastral 78997, CF nr. 78997/ nr.cadastral 78998, CF 78998, ce face parte din domeniul privat al Comunei Chiscani

Informații privind documentația de atribuire

Documentația de atribuire va putea fi achiziționată fără taxă – documentele vor fi publicate pe pagina de internet a primăriei, în format “.pdf” și “.doc”, conform art. 312 alin.(8) Cod Administrativ

De achitat:

- Garanția de participare, în cuantum de 1.100 lei – sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători / sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători

Garanția se va achita în numerar sau cu cardul la casieria primăriei sau prin OP/virament bancar în conturile Primăriei Chiscani

- caietul de sarcini în cuantum de 50 lei

- taxa de participare în cuantum de 600 lei

Solicitările de clarificări vor fi soluționate cu cel mult 5(cinci) zile înainte de data-limită de depunere a ofertelor sau mai târziu – doar 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, conform specificațiilor din documentația de atribuire.

Data limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____, la sediul primăriei– compartiment registratură-secretariat, într-un singur exemplar original.

Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura în data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Comunei Chiscani, strada Principală, nr.224, în sala de consiliu.

ANEXA NR. 2 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

DECLARAȚIE

privind compatibilitatea, imparțialitatea, confidentialitatea precum și conflictul de interese

1. Subsemnatul _____ (numele în clar al persoanei fizice),
având calitatea de _____, în Comisia de evaluare a ofertelor, numită în baza
_____, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod
Penal cu privire la falsul în declarații, că, la procedura de

_____ (se menționează procedura), având ca obiect

_____, la data de _____
(zi/lună/an), organizată de _____ (denumirea institutiei),

următoarele:

Nu sunt:

a) nu fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unui
dintre ofertanți;

b) nu am calitatea de soț/soție, rudă sau afin, până la gradul al patrulea inclusiv, cu persoane care
fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unui dintre
ofertanți;

c) nu am nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de
verificare/evaluare a ofertelor.

Totodată, mă angajez ca voi păstra confidentialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și
asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvaluire ar putea aduce atingere
dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele, precum și asupra
lucrărilor comisiei de evaluare.

Înteleg că în cazul în care voi divulga aceste informații sunt pasibil de încălcarea prevederilor art.
326 din Noul Cod Penal cu privire la divulgarea informațiilor secrete de serviciu sau nepublice.

Data

Nume și prenume.....

Semnatura

ANEXA NR. 3 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

(Numele și prenumele)

FORMULAR DE OFERTĂ

CĂTRE

U.A.T. COMUNA CHISCANI

Str.Principală , nr.224

1. După examinarea anuntului publicitar din data de ----- și a documentației de atribuire puse la dispoziția noastră de către d-voastră, oferim în speranța adjudecării terenului în suprafață de -----, situat în -----str.-----
-----, nr.-----, (se vor menționa unde acestea există), nr. Cadastral-----
-prețul de pornire în suma de lei/mp/an.

2. Ne obligăm să menținem oferta pe toată perioada de valabilitate a ofertei, respectiv de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune, începând cu data deschiderii ofertelor, respectiv până la data de ----- și ea va ramane obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, va constitui un contract angajant între noi.

Dată azi: _____

Semnătura ofertantului _____

**ANEXA NR. 4 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
OFERTANT**

(Numele și prenumele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către U.A.T. COMUNA CHISCANI

Str.PRINCIPALĂ nr. 224

Ca urmare a anunțului de licitație din data de ----- (ziua/luna/anul), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafața de ----- m.p, situat în ----- str. -----, nr.-----, (se vor menționa unde acestea există), nr. Cadastral-----, prețul de pornire în suma de lei/mp/an în vederea -----.

Subsemnatul -----,

(numele și prenumele ofertantului) vă transmit alăturat următoarele:

Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original, următoarele:

a) oferta

b) documentele care însoțesc oferta.

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

Data completării -----

Cu stimă,

Ofertant,

(semnătura)

ANEXA NR. 5 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

INFORMAȚII GENERALE

1. Numele și prenumele ofertantului -----

2. CNP -----

3. Domiciliul -----

4. Telefon -----

5. E-mail -----

Ofertant,

Numele și prenumele -----

Semnătura -----

ANEXA NR. 6 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

CĂTRE

UAT Comuna Chiscani, Str. Principală, nr. 224

Subsemnatul -----, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că, la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafața de ----- m.p., situat în -----, str.-----, nr.-----, în vederea extinderii căii de acces, licitație organizată de Primăria Comunei Chiscani, în data de --- -----, particip și depun ofertă în nume propriu

Subsemnatul-----, declar că am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertelor, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de atribuire și Caietul de sarcini ale licitației și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Data _____

Semnătura ofertant _____

**ANEXA NR. 7 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
OFERTANT**

(Numele și prenumele)

DECLARAȚIE DE CAPACITATE

Subsemnatul -----

(numele și toate prenumele din actul de identitate)

Cetățean român, fiul/fiica lui _____

(numele și prenumele tatălui)

Și al/a _____

(numele și prenumele mamei)

Născut la data _____, în localitatea/județul _____

_____, domiciliat în (domiciliul complet din actul de identitate) _____

_____,
legitimat cu CI/BI seria _____ nr. _____, eliberat de _____,

la data _____

Cunoscând prevederile art. 326 din noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, declar pe propria răspundere că am capacitatea de a respecta oferta depusă și că îmi permit financiar să construiesc, conform cerințelor din caietul de sarcini.

Data completării _____

Semnătura ofertantului _____

**ANEXA NR. 8 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
OFERTANT**

(Numele și prenumele)

DECLARAȚIE DE ELIGIBILITATE

Subsemnatul, -----

(numele și prenumele ofertantului), declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafața de ----- m.p., situat în localitatea Chiscani, -----, str. -----, nr.----- în vederea -----, organizată de Primăria Comunei Chiscani, în data de -----, declar următoarele, sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire:

- Nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani
- mi-am îndeplinit toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România

Subsemnatul -----, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Data completării -----

Semnătura ofertantului -----

ANEXA NR. 9 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

ANUNTUL DE ATRIBUIRE

Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel puțin următoarele elemente:

1. informatii generale privind concedentul,
2. procedura aplicata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;
3. data publicarii anuntului de licitație/anuntului negocierii directe într-un cotidian de circulație națională/într-unul de circulație locală și pe site-ul propriu;
4. criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigatoare;
5. numărul ofertelor primite si al celor declarate valabile;
6. numele și adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata câștigatoare;
7. durata contractului;
8. nivelul redevenței;
9. denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax si/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instanței;
10. data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigatoare;
11. data transmiterii anuntului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării

CONTRACT DE CONCESIUNE

- model cadru

CAPITOLUL I: Partile contractante

Încheiat între:

U.A.T. Comuna Chiscani, jud. Braila, cu sediul în Comuna Chiscani, str. Principală, nr. 224 CIF 4342669, e-mail: primariachiscani@yahoo.com, Tel 0239664011, fax 0239664011, în calitate de concedent, reprezentată legal prin Primar Cojea Busuioc Costică, pe de o parte,

și

_____, persoana juridică, CNP _____, cu Domiciliul/ sediul în _____, BI/CI seria _____ nr _____ eliberat de _____ la data _____, în calitate de concesionar, pe de altă parte

La data de _____, la sediul concedentului,

În temeiul O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și al Hotărârii Consiliului Local nr. _____ de aprobare a concesiunii prin licitație a terenurilor în suprafață de 112,00 mp./ 111,00 m.p. situate în comuna Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr. 5C/1, T-68, P- 373/5, domeniu privat al Comunei Chiscani, în vederea "cale de acces la întreținerea clădirilor", s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II: Obiectul contractului de concesiune

Art. 1

1.1. Obiectul contractului de concesiune este concesiunea terenului în suprafață de 112,00 mp./111,00 m.p. situat în comuna Chiscani, Stațiunea Lacul Sărat, Aleea Parcului, nr. 5C/1, T-68, P- 373/5, lot.1/lot.2, conform planurilor de amplasament și delimitare ale imobilelor anexă la prezentul contract,

1.2. Terenul se concesiunează în vederea "cale de acces la întreținerea clădirilor"

CAPITOLUL III: Termenul

Art. 2

2.1. Durata concesiunii este de 49 de ani, începând de la data de semnării prezentului contract, și anume _____

CAPITOLUL IV: Redevența

Art. 3

3.1. Redevența este de _____ lei /mp/an, platită în două tranșe semestriale, până la 31 martie, respectiv 30 septembrie ale fiecărui an.

3.2. Redevența va fi indexată anual cu rata de inflație și în conformitate cu alte prevederi legale în materie.

CAPITOLUL V: Plata redevenței

Art. 4

4.1. Plata redevenței se va face în contul concedentului RO _____, deschis la Trezoreria Brăila sau în numerar, la casieria concedentului.

4.2. Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a aceste obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege și de hotărârea consiliului local pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

4.3. Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

CAPITOLUL VI: Drepturile partilor

Art. 5: Drepturile concesionarului

5.1. În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent – "cale de acces la întreținerea clădirilor"

Art. 6: Drepturile concedentului

6.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

6.2. Verificarea prevăzută la art. 6.1. se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, la o dată și o oră stabilite de comun acord.

6.3. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, doar în cazurile prevăzute de lege, conform articolului 326 alin. (5) Cod Administrativ

6.4. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

CAPITOLUL VII: Obligatiile partilor

Art. 7: Obligațiile concesionarului

7.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului ce face obiectul concesiunii, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

7.2. Concesionarul are obligația ca, în termen de cel mult 15 zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, contravaloarea a 30% din redevența datorată pentru primul an de exploatare.

7.3. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

7.4. În caz de nerespectare a obligațiilor prevăzute la art. 7.2., contractul de concesiune se consideră reziliat de plin drept, aplicându-se în mod corespunzător prevederile art. 1.552 Cod Civil

7.5. Concesionarul va obține toate avizele, autorizațiile și alte documente necesare construirii conform legislației în vigoare, pe cheltuiala sa. Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, autorizării, construirii, exploatarei și întreținerii obiectivului ce va fi realizat pe terenul concesionat. Concesionarul va lua toate măsurile în vederea exploatarei în condiții optime de siguranță și funcționare a terenului concesionat.

7.6. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

7.7. Concesionarului îi este interzisă subconcesionarea bunului imobil ce face obiectul concesiunii.

7.8. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

7.9. Concesionarul este obligat să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.

7.10. Concesionarul este obligat să respecte legile române pe toată durata concesiunii, în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

7.11. În caz de nerespectare a obligațiilor prevăzute la art. 7.9., contractul de concesiune se consideră reziliat de plin drept, aplicându-se în mod corespunzător prevederile art. 1.552 Cod Civil.

7.12. Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională, companiilor de gaz, electricitate, apă și canal și alte asemenea.

7.13. Concesionarul are obligația întreținerii terenului concesionat, pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune.

7.14. Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

7.15. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, precum și a altor prevederi în vigoare

7.16. Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

7.17. În cazul modificării unilaterale a contractului de concesiune, în condițiile art. 6.3. și 6.4. din prezentul contract și ale art. 326 alin. (5) și (6) Cod Administrativ, concesionarul este obligat să continue

exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

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

7.19. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

Art. 8: Obligațiile concedentului

8.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

8.2. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărui împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

8.3. Concedentul este obligat să predea imobilul ce face obiectul prezentului contract de concesiune, liber de orice sarcini, în termen de 5 zile de la data semnării contractului, pe bază de proces-verbal.

CAPITOLUL VIII: Încetarea contractului de concesiune

Art. 9 Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

9.1. la expirarea duratei inițiale stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

9.2. în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.

9.3. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent.

9.4. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

9.5. la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Art. 10

10.1. În cazul încetării contractului în situația prevăzută la art. 9 pct. 9.1. din prezentul contract, concesionarul va fi obligat la cumpărarea imobilului concesionat, la valoarea stabilită prin raport de evaluare executat de un evaluator autorizat conform legii. Se va avea în vedere prețul terenului de la momentul cumpărării acestuia, nicidecum de la data încheierii prezentului contract.

10.2. În cazul încetării contractului în situația art. 9 pct. 9.2., radierea din cartea funciară se va face în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive (art. 327 alin. (8) Cod administrativ)

10.3. În cazul încetării contractului în situațiile prevăzute la art. 9 pct. 9.3 și 9.4., radierea din cartea funciară se va face în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, după caz, conform Art. 327 alin. (8) Cod administrativ.

10.4. În cazul încetării contractului în situația art. 9 pct. 9.5., radierea din cartea funciară se va face în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului, conform art. 327 alin. (8) Cod administrativ.

CAPITOLUL IX: Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

a) bunurile de retur – terenul concesionat – ce va urma regimul stabilit la Capitolul VIII-

Încetarea contractului de concesiune

CAPITOLUL X: Răspunderea contractuală

Art. 11

11.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

11.2. Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

CAPITOLUL XI: Decăderea din drepturi a concesionarului

Art. 12

12.1. Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului.

Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune
În situația prevăzută mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

12.2. Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

CAPITOLUL XII: Litigii

Art. 13

13.1. Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

CAPITOLUL XIII: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere conventionala, clauze penale)

Art. 14

14.1. În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

14.2. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți, prin semnarea unui act adițional.

14.3. În situația în care, la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesiunea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

CAPITOLUL XIV: Definiții

Art. 15

15.1. Prin forta majora, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

15.2. Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția concesionarului, dar care nu întrunesc caracteristicile fortei majore.

CAPITOLUL XV: Dispoziții finale

Art. 16

16.1. Prezentul contract se completează în mod corespunzător cu prevederile Codului administrativ și cu prevederile Codului Civil.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 (două) exemplare, astăzi, data de _____, data semnării lui, la _____

CONCEDENT

.....

CONCESIONAR

.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
IVAN IONEL

