

ROMÂNIA



COMUNA ȚÂNȚĂRENI
JUDEȚUL GORJ

Nr. 721 / 30.01.2024

CĂTRE,

INSTITUȚIA PREFECTULUI –JUDEȚUL GORJ

În vederea exercitării atribuțiilor prevăzute de art.197, alin.(1) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, vă comunicăm alăturat Hotărârea Consiliului Local Țânțăreni, adoptată în ședința ordinară/**extraordinară** , din data de 25/01/2024 urmând a fi supusă controlului de legalitate prevăzut de art.255 alin.(1) din Ordonanța de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare după cum urmează:

Hotărârea nr. 3 /25.01.2024 în format letric.

Cu respect ,

PRIMAR,



**SECRETARUL GENERAL
COMUNA ȚÂNȚĂRENI**



ROMÂNIA
JUDETUL GORJ
COMUNA TANTARENI
CONSILIUL LOCAL TANTARENI
Str. Tudor Vladimirescu; Tel./fax 0253/473109
e-mail: primariatintareni@yahoo.com



HOTARAREA Nr. 3
din 25.01.2024

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafața de 15,0694 ha, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul comunei Țânțăreni, județul Gorj, înscris în C.F. nr.45987, identificat cu nr.cadastral 45987

Consiliul Local al Comunei Țânțăreni, județul Gorj întrunit în ședința extraordinară convocată de îndată din data de 25.01.2024;

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr.8/25.01.2024 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafața de 15,0694 ha, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul comunei Țânțăreni, județul Gorj, înscris în C.F. nr.45987, identificat cu nr.cadastral 45987;
- propunerea de concesiune formulată de SC Barret Family SRL, cu sediul în municipiul Râmnicu Vâlcea, propunere înregistrată la UAT comuna Țânțăreni cu nr 11685/11.12.2023;
- referatul de aprobare nr. 627/25.01.2024 inițiat de primarul comunei Țânțăreni;
- raportul de specialitate nr. 630/25.01.2024 la proiectul de hotărâre;
- avizul cu caracter consultativ al Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate și familie, activități social culturale, culte, muncă, protecție copii tineret și sport nr.3/25.01.2024;
- avizul cu caracter consultativ al Comisiei de specialitate pentru administrație publică, juridică și disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice a drepturilor cetățenilor nr.3/25.01.2024;
- avizul cu caracter consultativ al Comisiei de specialitate pentru activități economico
- financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, gospodărirea comunală, protecția mediului și turism nr.3/25.01.2024;
- Hotărârea Consiliului local al comunei Țânțăreni nr.59/25.08.2006, cu modificările și completările ulterioare prin care a fost aprobat inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Țânțăreni;
- Extrasul de cartea funciara nr. 45987 pentru terenul în suprafața de 15,0694 ha, categoria de folosință teren arabil, comuna Țânțăreni, județul Gorj, proprietate privată a comunei;
- Raportul de evaluare întocmit de către evaluator ANEVAR Elena Ingrid Ciora, legitimația 11480, pentru teren extravilan proprietate privată a comunei Țânțăreni, în suprafață de 15,0694;
- Prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul civil republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Prevederile art.108, art. 129 alin.(1), alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b), art.302 - 330, art.354 -357, art.362 alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.196 alin.(1) lit. a) și art. 139 alin.(1) și alin.(3) lit. g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Studiul de Oportunitate nr. 62/04.01.2024, privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 15,0694 ha, situat în comuna Țânțăreni, județul Gorj, având nr. cadastral 45987, înscris în Cartea Funciară nr. 45987, aflat în domeniul privat al comunei Țânțăreni fiind înscris la poziția 9 din anexa la H.C.L. nr. 59/25.08.2006, conform anexei nr.1

Art.2 Se aproba Raportul de evaluare întocmit de către expert evaluator ANEVAR Elena Ingrid Ciora, legitimitatea ANEVAR nr. 11480, pentru teren extravilan proprietate privată a comunei Țânțăreni, în suprafață de 15,0694, conform anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Se aproba redevența minimă valorică a concesiunii, conform estimării valorii de piață din raportul de evaluare menționat la art. 2.

Art.4 Se aprobă concesionarea prin licitație publică, a terenului în suprafață de 15,0694 ha, situat în comuna Țânțăreni, județul Gorj, având nr. cadastral 45987, înscris în Cartea Funciară nr. 45987, aflat în domeniul privat al comunei Țânțăreni fiind înscris la poziția 9 din anexa la H.C.L. nr. 59/25.08.2006;

Art.5 Se aproba durata concesionării de 49 ani de la semnarea contractului.

Art.6 Se aproba Caietul de sarcini, conform Anexei 3 la prezenta hotărâre.

Art.7 Se aproba Instrucțiunile pentru ofertanți privind organizarea și desfășurarea licitației, conform Anexei 4 la prezenta hotărâre.

Art.8 Se aprobă comisia pentru organizarea și desfășurarea licitației publice, în următoarea componență:

1 -Pereteanu Antonica Gabriel-presedinte;

2-Ghibusi Simona Nicoleta-membru;

3-Pitaru Cristian Ionut-membru

4 -Turculetu Viorel-membru

5 -reprezentant Direcția Generală a Finanțelor Publice Gorj-membru;

Supleanți:

1-Barbu Felicia-presedinte;

2-Cretu Nicoleta Isabela-membru;

3-Burchel Ionut Daniel-membru;

4-Talau Marius-membru;

5-reprezentant Direcția Generală a Finanțelor Publice Gorj-membru;

Art.9 Dreptul de concesiune se înscrie în Cartea Funciară de către concesionari;

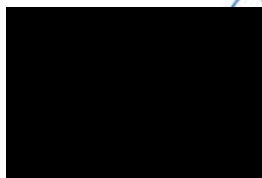
Art.10 Se împuternicește Primarul Comunei Țânțăreni să organizeze licitația și să semneze contractul de concesiune pentru terenul menționat la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.11 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Țânțăreni, prin aparatul de specialitate.

Art.12 Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului județului Gorj, urmând a fi supusă controlului de legalitate prevăzut de art.255 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, Primarului comunei Țânțăreni, serviciului Contabilitate, resurse umane, salarizare, achiziții publice impozite

si taxe locale si administrativ și va fi adusă la cunoștință publicului prin afișare la avizierulu primăriei Țânțăreni și pe site-ul instituției www.primariatintareni.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



LS,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI ȚÂNȚĂRENI**



Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Nr. total de consilieri = 15

Nr. total de consilieri prezenti = 13

Nr total de consilieri absenti = 2

Voturi - pentru = 10

- impotriva = -

- abtineri = 3



Anexa nr.1
NR.62/04.01.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafața de 15,0694 ha, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul comunei Tântăreni, județul Gorj, înscris în C.F. nr.45987, identificat cu nr. cadastral 45987

OBIECTIVELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Prezentul studiu de oportunitate a fost inițiat în urma propunerii de concesiune formulate de SC Barret Family SRL, cu sediul în municipiul Râmnicu Vâlcea, propunere înregistrată cu nr. 116851/11.12.2023 și are drept obiective următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune.

A. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAȘA SĂ FIE CONCESIONAT

Terenul propus a fi valorificat prin concesiune în baza desfășurării procedurii de licitație publică face parte din domeniul privat al comunei Tântăreni, conform H.C.L. nr. 59/2006, cu modificările și completările ulterioare, prin care a fost aprobat inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Tântăreni;

Terenul ce face obiectul concesiunii este înscris în cartea funciară nr. 45987 a comunei Tântăreni, județul Gorj, fiind în suprafața de 15,0694 ha, categoria teren arabil, situat în T 40.

Terenul propus spre concesiune este teren extravilan neproductiv așa cum va fi detaliat în Caietul de sarcini aferent prezentei proceduri.

Terenul se concesiunează în scopul construirii unei fabrici de ulei pentru o durată de 49 ani. Concesionarul nu va subconcesiuna, închiria sau arenda terenul ce face obiectul concesiunii.

Referitor la prețul minim al concesiunii, nivelul minim al valorii redevenței de la care pornește licitația publică este cel stabilit de Consiliul local pornind de la raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR Elena Ingrid Ciora, legitimația nr. 11480, pentru teren extravilan proprietate privată a comunei, categoria de folosință arabil situată în T 40 - în suprafața de 15,0694 ha, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul comunei, dar în același timp și pentru cetățenii comunei Tântăreni.

B. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ ÎNCHIRIEREA

1. Motive de ordin economico-financiar

Potrivit art.129 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local are inițiativa și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția



celor care sunt date, prin lege, in competenta altor autoritati ale administratiei publice locale sau centrale.

Consiliul local exercita atributii privind dezvoltarea economico-sociala si de mediu a comunei si atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, asa cum prevede alin.(2), lit. b) si c).

In acest sens, Consiliul local hotărăște darea in administrare, concesionarea, darea in folosință gratuita sau închirierea bunurilor aflate in proprietatea privata a comunei art. 129 alin.(6 lit).b).

Or, este evident ca o resursa importanta o reprezintă bunurile din domeniul privat al comunei, care pot fi valorificate prin inchiriere sau concesionare, asigurandu-se astfel administrarea eficienta a domeniului privat al comunei Tântăreni pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Drept urmare, concesionarea terenului mai sus mentionat va contribui la sporirea veniturilor bugetului local prin încasarea redeventei, care se face, conform legislatiei in vigoare, venit la bugetul local.

Totodata, viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local si de stat prin plata impozitelor si taxelor locale.

De asemenea, concesionarul va acoperi in intregime costurile privind intretinerea si exploatarea bunului privat inchiriat si va purta intreaga reponsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului inchiriat(inclusiv cele de mediu).

2. Motive de ordin social

Concesionarea terenurilor din domeniul privat al comunei Tântăreni in scopul construirii unei fabrici de ulei va contribui la diversificarea activitatilor in zona vizata, respectiv la producerea de energie electrica din surse regenerabile, va crea noi locuri de munca dupa caz, va duce la creșterea productiei si a consumului de energie electrica din surse regenerabile.

Prin urmare, se impune valorificarea resurselor si patrimoniului local, astfel incat sa fie imbunatatite conditiile de viata ale cetatenilor comunei.

3. Motive de mediu

Concesionarul va avea obligatia, prin contractul de concesiune, sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu.

Impactul proiectului asupra mediului va fi pozitiv prin diminuarea schimbarilor climatice ca urmare a diminuării consumului de energie electrica obtinuta din surse conventionale.

Concesionarul va avea, pe durata contractului de inchiriere urmatoarele obligatii:

- luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluării solului si a apei subterane, cu efecte asupra populatiei;
- imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin intretinere, evitarea degradării solului;
- interzicerea depozitarii deșeurilor de orice natura.

C. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Nivelul minim al redeventei se va stabili prin Caietul de sarcini, urmandu-se obtinerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar, in același timp, se va avea in vedere si imbunatatirea nivelului de trai al cetatenilor comunei.

Nivelul minim al redeventei se stabileste de către Consiliul local avand la baza raportul de evaluare intocmit de evaluator ANEVAR Elena Ingrid Ciora, legitimatia 11480, pentru proprietatea imobiliara - teren extravilan proprietate privata a comunei, categoria de folosință- arabil, situat in T 40 – suprafata 15,0694 ha.

D. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE SI



E. JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Apreciem ca cea mai potrivita modalitate de acordarea concesiunii este, conform O.U.G. nr. 57/2029 privind Codul administrativ, procedura concesiunii prin licitație publică, în scopul asigurării unui număr cât mai mare de ofertanți- concesiionari potențiali.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere sunt:

- a) *transparenta* - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- b) *tratament egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- c) *proportionalitatea* - presupune ca orice măsură stabilită de către autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) *nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) *libera concurență* - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesiionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Desfasurarea licitației publice se realizează în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a regulamentului de desfasurare a licitației, aprobate prin hotărâre a Consiliului Local Tântăreni.

DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

Durata estimativă a concesiunii este de 49 ani de la data semnării contractului de concesiune. Subconcesiunea, subînchirierea sau arendarea este interzisă.

F. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

După aprobarea studiului de oportunitate, a caietului de sarcini și a instrucțiunilor privind desfasurarea concesiunii prin hotărâre a Consiliului local Tântăreni, se va proceda la publicarea anunțului publicitar.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate în 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 3 zile lucrătoare de la data deciziei privind câștigătorul licitației.

Contractul de concesiune va fi încheiat în termen 20 de zile de la data împlinirii termenului de comunicare către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului.

G. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare

Pentru terenul propus spre concesiune este necesar avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General prin care să se

specifice ca bunul proprietate privata a comunei Țânțăreni ce face obiectul concesiunii ,
nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind
Codul administrativ, preconizăm ca încheierea procedurilor de concesiune este de aproximativ
45-60 zile de la data aprobării proiectului de hotărâre (proiect ce include și aprobarea Studiului
de Oportunitate, respectiv a Caietului de Sarcini), publicarea anunțului de organizare a licitației
(în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul
de circulație locală).

Președinte de ședință

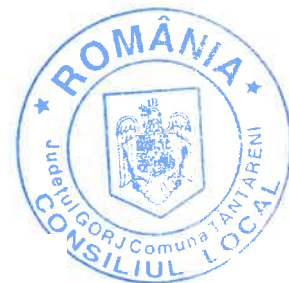


/ Avizat,
Secretar general



ANEXA 2
HCL NR. 3/25.01.2024

PAGINA DE TITLU



Executant: **EXPERT EVALUATOR – ELENA INGRID CIORA**
Sediu: **Craiova,**
Mobil: 0

CIF: **CIF: 34603499**

Proprietate evaluată: **TEREN** situat în com. TANTARENI, nr. cad 45987, CF 45987 Tantareni T40, în suprafață de **150.694,00 mp**, teren EXTRAVILAN, arabil, conform documentelor anexate;

Proprietar: **COMUNA TANTARENI**

Valori estimate:

Suprafata in ha	15,07	
Pret euro/ha	2.000,00	
Valoare de piata (V)	30.139,40	euro
Redeventa anuala (R)	4.100,00	euro
	20.367,57	lei
Valoare unitara (anuala)	272,07	euro/ha
	1.351,56	lei/ha

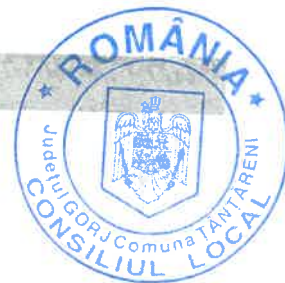
Data raport: **08.12.2023**

Expert evaluator: **ing. Elena Ingrid Ciora**
Legitimatie ANEVAR: 11480



CUPRINS

PAGINA DE TITLU	2
CUPRINS	3
DECLARATIE DE CONFORMITATE	4
REZUMATUL RAPORTULUI DE EVALUARE	5
Cap. 1 - DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE	7
1.1. Identificarea evaluatorului, a clientului și beneficiarul raportului.	7
1.2. Identificarea proprietății de evaluat	7
1.3. Scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării;	7
1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	8
1.5. Datele evaluării;	8
1.6. Amploarea investigațiilor;	8
1.7. Natura și sursa informațiilor utilizate;	8
1.8. Ipoteze preliminare și ipoteze speciale;	9
1.9. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare;	10
1.10. Declararea conformității cu IVS;	10
Cap. 2 - PREZENTAREA DATELOR	11
2.1. Descrierea juridică	11
2.2. Descrierea proprietăților. Concluzii generale în urma inspecțiilor	11
2.3. Descrierea și analiza pieței proprietăților;	12
Cap. 3: ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	18
3.1. Analiza celei mai bune utilizări;	18
3.2. Abordarea în evaluare și raționamentul	18
3.3. Metodologia de evaluare folosită	19
3.3.1. ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR	19
3.3.2. DETERMINAREA REDEVENȚEI ANUALE	22
3.4. Opinia evaluatorului	25
Cap. 4: ANEXE	26
4.1. DOCUMENTAR FOTO	27
4.2. DATE DE PIAȚĂ	28
4.3 DOCUMENTE	34



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Prezentul raport oferă o opinie obiectivă și imparțială asupra valorii estimate.

Ing. Elena Ingrid Ciora



REZUMATUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Stimați domni,

Prezentul raport respectă a fost întocmit la solicitarea Comunei TANTARENI.

Scopul acestei evaluări, declarat de către beneficiar este: negociere directă în scopul concesiunii terenului.

În condițiile de mai sus, **tipul valorii estimate** este **valoarea de piață**, conform definiției date de standardele de evaluare în vigoare, pentru estimarea valorii terenului. Această valoare a fost utilizată pentru **determinarea redevenței anuale**.

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport este terenul intravilan și extravilan, descris de documentele prezentate astfel:

- Teren în suprafața de **150.694 mp**, situat în **extravilanul** com Tantareni, **T40**, categoria de folosință **arabil**, înscris în **CF 45987** a loc Tantareni;

Menționăm că datele de mai sus sunt preluate exclusiv din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Nu s-au efectuat măsurători la fața locului, evaluatorul nefiind calificat pentru executarea măsurărilor cadastrale. Identificarea s-a făcut pe baza declarației BENEFICIARULUI.

Documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt următoarele:

- **Extras de Carte funciara.**

Dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport este considerat deplin, fără restricții, condiții speciale sau orice alte prevederi, cu excepția celor menționate în raport. În condițiile în care acestea există, valorile estimate în prezentul raport își pierd valabilitatea.

Raportul a fost structurat astfel:

- *Introducere*
- (1) *Definirea temei de evaluare* – ce cuprinde principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- (2) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate;
- (3) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodelor de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului;
- (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – contracte de vânzare - cumpărare, documentație cadastrală, fișe de inspecție, fotografii, date și informații de piață, date și informații statistice, etc.

În cuprinsul raportului sunt prezentate metodele de evaluare și relevanța acestora în cazul evaluării prezente. Singura abordare considerată relevantă este cea pe bază de comparații.

Pentru determinarea redevenței s-a utilizat metodologia cuprinsă în legislația în vigoare la data evaluării.

În urma evaluării efectuate de noi, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia evaluatorilor este că **valoarea redevenței pentru utilizarea terenului în condițiile OUG 54/2006 este:**

Redeventa anuală (R)	4.100,00	euro
	20.367,57	lei
Valoare unitară (anuală)	272,07	euro/ha
	1.351,56	lei/ha



- ⇒ Valoarea estimată este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport;
- ⇒ Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii;
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9677. Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent, iar variația lor în raport de cursul valutar nu este liniară;

Prezentul raport respectă prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), cu respectarea în principal a temei de evaluare și a legislației în vigoare la data evaluării.

Cu stimă,
ing. Elena Ingrid Ciora



Cap. 1 - DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE

1.1. Identificarea evaluatorului, a clientului și beneficiarul raportului.

Evaluator: Raportul de evaluare a fost întocmit de către **Expert evaluator Ciora Elena Ingrid**, legitimație 11480 - valabila 2023.

Clientul/Proprietarul bunurilor evaluate: Proprietarul bunurilor evaluate este **COMUNA TANTARENI**.

1.2. Identificarea proprietății de evaluat

Obiectul evaluării îl constituie imobilul de mai jos, descris conform documentelor anexate, după cum urmează:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport este terenul extravilan, descris de documentele prezentate astfel:

- Teren în suprafața de **150.694 mp**, situat în **extravilanul** com Tantareni, **T40**, categoria de folosință **arabil**, înscris în **CF 45987** a loc Tantareni;

Menționăm că datele de mai sus sunt preluate exclusiv din documentele puse la dispoziție de către beneficiar. Nu s-au efectuat măsurători la fața locului, evaluatorul nefiind calificat pentru executarea măsurătorilor cadastrale. Identificarea s-a făcut pe baza declarației **BENEFICIARULUI**.

Documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt următoarele:

- **Extrase de Carte funciara.**

Dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului raport este considerat deplin, fără restricții, condiții speciale sau orice alte prevederi, cu excepția celor menționate în raport. În condițiile în care acestea există, valorile estimate în prezentul raport își pierd valabilitatea.

1.3. Scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării;

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este negociere directă în vederea concesiunii imobilului analizat.

Pentru orice alt scop, utilizare, sau în orice alte condiții (inclusiv cele ce țin de acte de proprietate, dimensiuni) decât cele declarate în prezentul raport, valoarea poate fi diferită.

Instrucțiunile evaluării

Instrucțiunile evaluării sunt date de necesitatea respectării Standardelor Internaționale de Evaluare, a Legislației în vigoare și a temei de evaluare.

- Standarde cu caracter general
 - SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 400 - Verificarea evaluării
- Standarde cu caracter specific prezentului raport
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- Ghiduri metodologice de evaluare:



- **GEV 232** - Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Legislație:

OUG 54/2006 – privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica;
Norme de aplicare a OUG 54/2006 din 14.02.2007;
Legea 22/2007 – pentru aprobarea OUG 54/2006;
Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - actualizată la 18.05.2008.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Baza de evaluare.

Bazele unei evaluări de proprietăți imobiliare constau în cercetarea de piață, colectarea de date relevante, aplicarea tehnicilor de analiză și evaluare adecvate, precum și din aplicarea cunoștințelor, experienței și raționamentului evaluatorilor.

Tipul de valoare estimată și definiția valorii

În urma analizei datelor colectate, pornind de la scopul evaluării și tipul de proprietate, putem preciza ca valoarea estimată în prezentul raport pentru proprietățile identificate în capitolele anterioare poate fi definită ca **VALOARE DE PIAȚĂ**.

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

1.5. Datele evaluării;

Data inspecției: Inspecția s-a realizat anterior solicitării, împreună cu reprezentantul proprietarului, d-nul Robert-Marian Ciutoreanu.

Data evaluării: Rezultatul evaluării este valabil la **08.12.2023**.

1.6. Amplearea investigațiilor;

În ceea ce privește proprietățile imobiliare, investigațiile s-au limitat la inspecția pe teren, vizualizarea proprietăților și identificarea de către beneficiar a limitelor acestora. Evaluatorul nu oferă însă nici o garanție asupra localizării proprietății și nici asupra dimensiunilor sale, deoarece nu este calificat în acest domeniu și prezentul raport de evaluare nu ține loc de documentație cadastrală.

Proprietarul a furnizat evaluatorului ca documente de proprietate pe cele specificate mai jos și anexate la prezentul raport. Documentele s-au considerat corecte și legale. Nu s-au făcut investigații sau verificări în acest sens.

În ceea ce privește proprietățile comparabile utilizate și informațiile de piață, au fost considerate corecte fiind preluate de pe site-ul direcției agricole.

1.7. Natura și sursa informațiilor utilizate;

Evaluarea se bazează pe informații primite din partea beneficiarului, proprietarilor imobilelor, chiriașilor acestora, cât și din alte surse, date statistice și pe inspecția proprietăților.

Pentru realizarea lucrării, au fost consultate următoarele documente și surse de informații:

Documente:

- **Documentele prezentate anterior;**
- diverse lucrări puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR (Procesul de evaluarea a proprietăților imobiliare - descrierea și inspecția proprietăților imobiliare; Evaluarea

proprietăților imobiliare- Aplicații ale evaluării; Ghid practic de evaluare; Inspekția proprietăților în scopul evaluării);

Surse de informații:

- proprietarul;
- site-uri specializate;
- presa de specialitate;
- agenții imobiliari;
- participanți la piață.



1.8. Ipoteze preliminare și ipoteze speciale;

Ipoteze preliminare:

- evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate referitoare la prezentarea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate sau orice alte documente anexate la prezentul raport;
- se presupune că documentele sunt valabile și că proprietatea poate fi vândută;
- se presupune că imobilele sunt libere de sarcini;
- planurile, materialul grafic și toate documentațiile se presupun a fi corecte;
- informațiile furnizate de terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe;
- în estimarea valorii, evaluatorul a folosit numai informațiile privind ofertele/tranzacțiile de proprietăți similare care au fost disponibile la data evaluării. În condițiile în care există și alte informații sau documente de care evaluatorul nu a avut cunoștință, este posibil ca valoarea să fie diferită;
- potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită în scris și în prealabil;

Ipoteze speciale:

- pentru determinarea redevenței anuale s-a utilizat legislația în vigoare și valoarea de piață determinată pentru terenul analizat;
- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, altele decât cele descrise în raport;
- se presupune că autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau pot fi reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- 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;
- în afara cazurilor descrise în raport, nu a fost observată existența unor substanțe contaminante care pot sau nu să fie prezente pe proprietate. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale care ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru



descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu dacă consideră că este cazul;

- orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și în condițiile speciale date de legislație și de prevederile prezentului raport. Orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara cazurilor când divizarea a fost evidențiată în raport;

1.9. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare;

Clauza de nepublicare:

- conținutul acestui raport, 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 alte medii de informare, fără aprobarea scrisă și prealabilă dată de evaluator;
- posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu dă dreptul de a-l face public.

Limitele acceptării responsabilității evaluatorului sunt în condițiile în care:

- destinatarul raportului (beneficiarul/proprietarul și consultanții săi) acceptă valoarea estimată în condițiile menționate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini destinatarul raportului (proprietarul) sau consultanții acestuia.

1.10. Declararea conformității cu IVS;

Prezentul raport respectă standardele de evaluare IVS. Nu există devieri de la aceste standarde.



Cap. 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică

Documentele puse la dispoziție de către beneficiar sunt:

- Extras CF;

Din analiza informațiilor și a documentelor avute la dispoziție reies următoarele:

Dreptul de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului raport este considerat deplin, fără restricții, condiții speciale sau orice alte prevederi, cu excepția celor menționate în raport. În condițiile în care acestea există, valorile estimate în prezentul raport își pierd valabilitatea.

2.2. Descrierea proprietăților. Concluzii generale în urma inspecțiilor.

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport este compusă din situat în **COMUNA TANTARENI**.

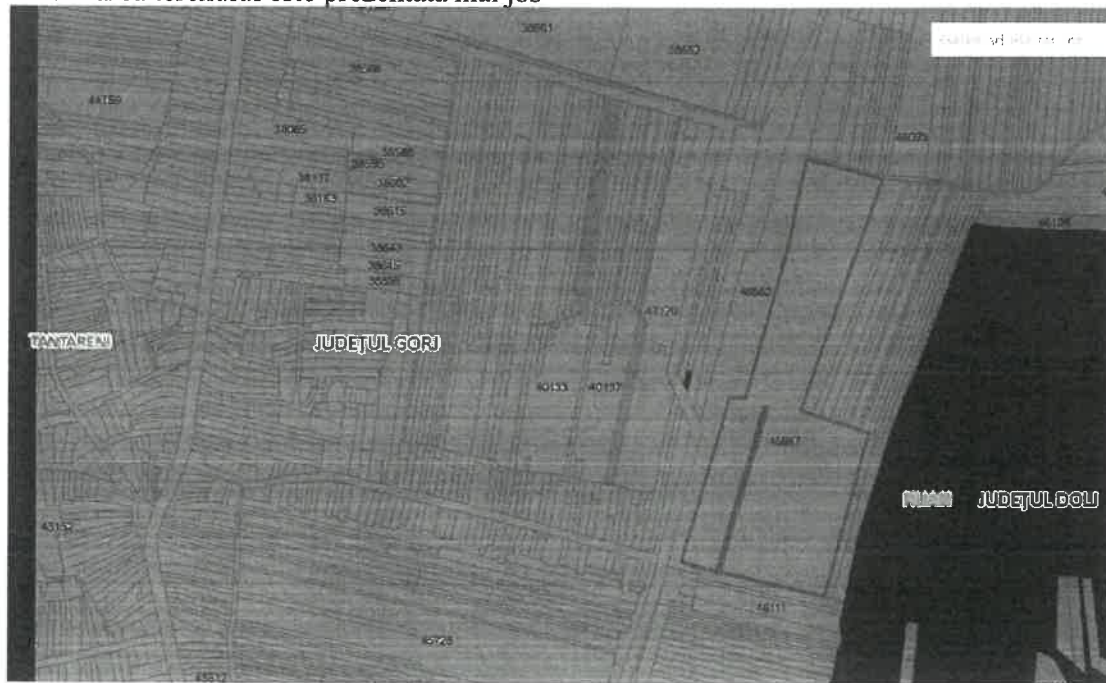
- Teren în suprafața de **150.694 mp**, situat în **extravilanul** com Tantareni, **T40**, categoria de folosință **arabil**, înscris în **CF 45987** a loc Tantareni;

Amplasamentul

Zona în care este situată proprietatea imobiliară este agricolă (terenuri extravilane, cu destinația arabil). Accesul se realizează pe drumuri de țară.

Există o linie de transport energie electrică în zona.

Localizarea terenului este prezentată mai jos



Descrierea vecinilor și a împrejurimilor:

Terenul este situat în extravilanul localității Tantareni, dar este situat la marginea localității, în apropierea căii ferate, la limita județului Gorj.



Din informațiile culese, s-a concluzionat că nu există probleme deosebite de mediu, nu au fost semnalati factori poluanți ai solului și subsolului.

Constatările la inspecția bunului au fost următoarele:

- terenul extravilan a fost și este utilizat ca teren agricol;
- în apropiere există linia de cale ferată și Gara Tantareni.
- accesul la teren se face din drumul comunal, pe ambele laturi (nord și sud).

Descrierea proprietății:

- Terenul are formă aproximativ regulată, fiind în cea mai mare parte plan și având asigurat accesul din drumuri de țară;

2.3. Descrierea și analiza pieței proprietăților;

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Definim piața analizată ca piața terenurilor extravilane.



Piața analizată este piața terenurilor libere situate în extravilanul localităților din zonă sau similare, extinsă către o piață zonară, deoarece nu s-au identificat suficiente oferte sau tranzacții în localitate.

La nivel național, se constată o creștere a prețurilor terenurilor, în special a celor comasate

Piața terenurilor agricole din România în 2023 este una animată încă de la începutul anului. Peste 10 oferte de suprafețe de peste 30 de hectare au fost publicate de Ministerul Agriculturii. O tranzacție a fost încheiată pentru o suprafață de circa 100 de hectare la un preț mediu de 12.000 de euro per hectar, în județul Giurgiu.

Cea mai mare tranzacție din România, și singura de până acum, cu un teren agricol, de la începutul anului 2023, a fost efectuată. Un teren agricol din Giurgiu de 100 de hectare a fost vândut, în medie, cu 12.000 de euro/hectar.

Tranzacția a fost efectuată de doi oameni de afaceri, cetățeni britanici, care au vândut unui cetățean român.

Prețul de tranzacționare pentru un hectar de teren în Giurgiu: 12.000 de euro

Potrivit site-ului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR), la secțiunea terenuri agricole, Aviz final, Compania Danube Land Invest, deținută de Eddie Akirov (82%) și Lidan Akirov (18%), cetățeni britanici născuți în Irak, respectiv Israel, a vândut o suprafață de teren agricol de 102,8 hectare, aflată în comuna Slobozia, din județul Giurgiu.

Informațiile publicate de Agointeligența – AGROINTEL.RO pot fi preluate doar în limita a 500 de caractere și cu citarea în PRIMUL PARAGRAF a sursei cu LINK ACTIV. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor, ca atare vom acționa în consecință.

Cumpărătorul a fost Sorin Cosmin Gheța, după cum se arată în avizul final dat de Ministerul Agriculturii. Această tranzacție este prima și singura încheiată până acum în anul 2023.

Valoarea tranzacției dintre Danube Land Invest și Sorin Cosmin Gheța a fost de 6,1 milioane de lei, adică 60.000 de lei/hectar, circa 12.000 de euro/hectar, după cum arată datele din documentul publicat pe site-ul MADR.

Informațiile publicate de Agointeligența – AGROINTEL.RO pot fi preluate doar în limita a 500 de caractere și cu citarea în PRIMUL PARAGRAF a sursei cu LINK ACTIV. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor, ca atare vom acționa în consecință.

Piața terenurilor arabile din România – prețuri 2023

Pe site-ul MADR sunt active mai multe oferte de vânzare pentru terenuri agricole ce depășesc 30 de hectare. Iată care sunt la data publicării articolului nostru ofertele de vânzare terenuri, cu prețurile cerute per hectar:

Informațiile publicate de Agointeligența – AGROINTEL.RO pot fi preluate doar în limita a 500 de caractere și cu citarea în PRIMUL PARAGRAF a sursei cu LINK ACTIV. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor, ca atare vom acționa în consecință.

Județul Neamț, localitatea Pâncești – teren agricol extravilan în suprafață de 77,2197 ha, la prețul de 20.000 de lei/ha – 1.544.394 de lei – echivalentul a 314.233 de euro, adică 4.070 de euro/ha;

Județul Timiș, localitatea Teremia Mare – teren agricol situat în extravilan, 50 de ha, la prețul de 2.137.100 lei – echivalentul a 434.829 de euro, adică 8.696 de euro/ha;

Județul Prahova, localitatea Măneciu – teren agricol extravilan, 36,2 ha, 350.000 de lei – echivalentul a 70.000 de euro, adică 1.933 de euro/ha;

Județul Dolj, localitatea Filiași – teren agricol situat în extravilan, 37,47 ha și 22,05 ha, totalizând 59,52 ha, la prețul de 1.000.000 de lei – echivalentul a 203.467 de euro, adică 3.418 euro/ha;



Județul Mehedinți, localitatea Pătulele – teren arabil extravilan, 50 de ha la prețul de 1.484.610 lei – echivalentul a 302.069 euro, adică 6.041 euro/ha;

Județul Dâmbovița, localitatea Moroeni – teren arabil extravilan, 50 de hectare, la prețul de 1.230.175 de lei – echivalentul a 230.300 de euro, adică, 4.606 euro/ha;

Județul Călărași, localitatea Budești – teren arabil extravilan, 30,5 ha, la prețul de 801.869 lei – echivalentul a 163.153 de euro, adică 5.349 de euro/ha;

Județul Prahova, localitatea Băicoi – teren arabil extravilan, 38,060 ha, la prețul de 3.710.850 lei – echivalentul a 755.035 de euro, adică 19.869 de euro/ha;

Județul Brăila, localitatea Scorțaru – teren arabil extravilan, 30 ha, la prețul de 40.000 de lei/ha – echivalentul a 8.138 de euro, adică 271 de euro/ha;

Județul Constanța, localitatea Grădina – teren arabil extravilan, 40 de hectare, la prețul de 1.375.948 lei – echivalentul a 279.960 de euro, adică 6.999 de euro/ha;

Județul Constanța, localitatea Grădina – teren arabil extravilan, 40 de hectare, la prețul de 1.375.948 lei – echivalentul a 279.960 de euro adică 6.999 de euro/ha;

Județul Constanța, localitatea Grădina – teren arabil extravilan, 38,34 hectare, la prețul de 1.318.846 lei – echivalentul a 268.341 euro, adică 6.988 de euro/ha.

Informațiile publicate de Agointeligența – AGROINTEL.RO pot fi preluate doar în limita a 500 de caractere și cu citarea în PRIMUL PARAGRAF a sursei cu LINK ACTIV. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor, ca atare vom acționa în consecință.

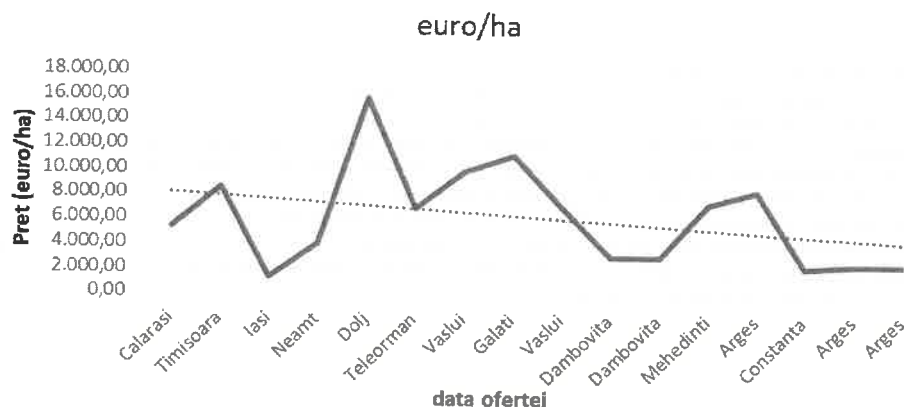
<https://agrointel.ro/247110/piata-terenuri-agricole-preturi-februarie-2023/>

Angelica Lefter - 2 februarie 2023 11:58

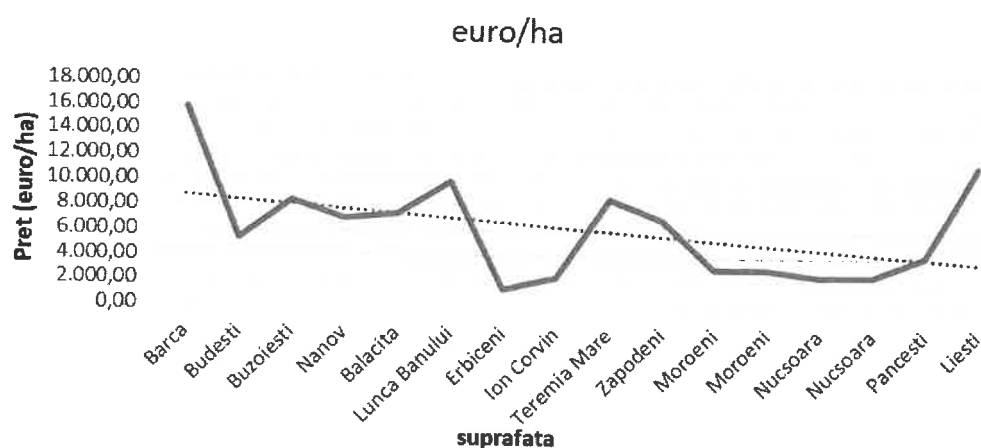
Chiar si la data prezentului raport, ofertele, precum si comunicările de acceptare de pe site-ul madr sunt oarecum similare:

Localitate	categ folosinta	cad/CF	Suprafata ha	Pret vanzare			Obs
				lei	euro	euro/ha	
Budesti		24125	30,50000	801.869,00	161.416,55	5.292,35	CA
Teremia Mare		400308	50,00000	2.137.100,00	430.199,09	8.603,98	CA
Erbiceni		62545	45,00000	279.437,00	56.250,78	1.250,02	CA
Pancesti		50127	77,21970	1.544.395,00	310.887,33	4.026,01	CA
Barca		39177	21,47000	1.683.952,22	338.980,26	15.788,55	CA
Nanov		22011	35,00000	1.200.000,00	241.560,48	6.901,73	CA
Lunca Banului	A	78949	42,00000	2.066.526,00	415.992,51	9.904,58	
Liesti		105680	97,59500	5.438.070,00	1.094.685,67	11.216,62	CA
Zapodeni		71510	50,00000	1.729.000,00	348.048,39	6.960,97	CA
Moroeni		71424	50,00000	750.000,00	150.975,30	3.019,51	CA
Moroeni	P	71424	50,00000	750.000,00	150.975,30	3.019,51	
Balacita	A	50473	39,00000	1.425.770,00	287.008,07	7.359,18	
Buzoiesti	A	86702	34,90220	1.454.102,05	292.711,33	8.386,62	
Ion Corvin	P	102060	49,05380	539.591,80	108.620,05	2.214,30	
Nucsoara	P	81224	75,00000	894.528,00	180.068,84	2.400,92	
Nucsoara	P	81225	50,00000	596.352,00	120.045,90	2.400,92	

Cu diferente de pret date in principal de categoria de folosinta (arabil, pasune sau neproductiv) si localizare.



Constatam ca intervalul (daca exceptam limitele minima si maxima), este 2.000 – 11.000 euro/ha, cu maxima de 15.000 euro/ha in Dolj si minimul de 1.250 euro/ha in Iasi.
Iar daca facem raportarea la suprafata:

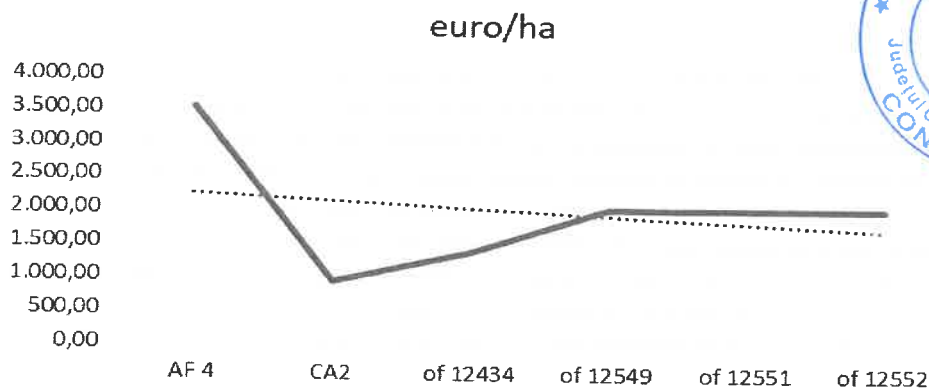


Constatam o tendinta de scadere a valorii unitare, odata cu cresterea suprafetei de teren.

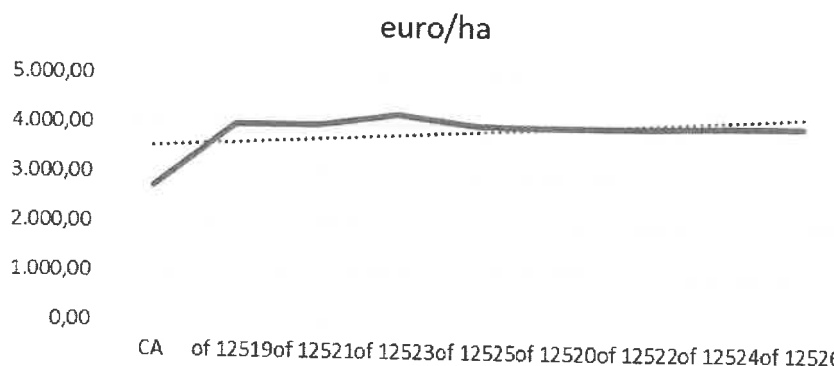
In ceea ce priveste terenurile extravilane in jud Gorj, acestea au preturi cuprinse intre 2.000 si 4.000 euro/ha in loc Balesti si Scoarta, cu caracteristici similare cu localitatea Tantareni (acces la drum – Scoarta fiind localizat similar, chiar la intersectia a 2 drumuri, iar Balesti, cu localizare superioara, fiind mai aproroape de mun Targu Jiu.

Analizand ofertele din aceste 2 localitati

Nr doc	data	localitate	categ folosinta	cad/CF	Suprafata ha	Pret euro/ha
AF 4	21.04.2023	Scoarta	A	35986	0,05710	3.525,40
CA2	24.05.2023	Scoarta	A		0,21650	929,79
of 12434	22.09.2023	Scoarta	A	39056	0,22000	1.372,50
of 12549	30.10.2023	Scoarta	A	39082	0,12250	2.013,00
of 12551	30.10.2023	Scoarta	A	39062	0,27520	2.013,00
of 12552	30.10.2023	Scoarta	A	39076	0,29400	2.013,00



Nr doc	data	localitate	categ folosinta	cad/CF	Suprafata ha	euro/ha
CA	01.03.2023	Balesti	A	39348	0,73580	2.735,80
of 12519	17.10.2023	Balesti	A	42729	0,19770	3.985,75
of 12521	17.10.2023	Balesti	A	42730	0,29710	3.985,75
of 12523	17.10.2023	Balesti	A	42732	0,45860	4.220,46
of 12525	17.10.2023	Balesti	A	42734	0,41520	3.985,75
of 12520	17.10.2023	Balesti	A	42725	0,03930	3.985,03
of 12522	17.10.2023	Balesti	A	42731	0,28987	3.984,76
of 12524	17.10.2023	Balesti	A	42733	0,22700	3.986,10
of 12526	17.10.2023	Balesti	A	42726	0,17440	3.985,61



constatam de asemenea o tendinta de crestere a pretului in localitatea Balesti si o scadere in loc Scoarta, daca ne referim la data ofertei.

Daca analizam datele de mai sus, in functie de suprafata, constatam ca suprafata nu influenteaza evolutia pretului in aceeasi masura ca localizarea.

Factori relevanți pentru estimarea de către potențialii cumpărători a performanțelor imobilului:

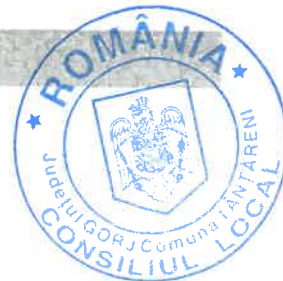
(a) activitatea curentă și tendințele pe piața relevantă: activitatea curentă este slabă, piața este în prezent în stagnare, ca toate segmentele pieței locale (nu s-au identificat oferte locale).

(b) cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare: cererea a fost moderată, este mică în prezent și nu se poate anticipa o creștere a sa în condițiile păstrării condițiilor actuale.

(c) orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau care poate fi anticipată la data evaluării: ca utilizări potențiale ale terenurilor în zonă, menționăm agricolă sau prestări servicii agricole sau conexe.

(d) impactul oricăror evenimente previzibile, la data evaluării, asupra valorii viitoare a proprietății: nu sunt cunoscute asemenea evenimente la data evaluării.





Cap. 3: ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

3.1. Analiza celei mai bune utilizări;

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie cea mai bună utilizare, care este definită ca *utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare rezultă în urma unei analize și trebuie să îndeplinească 4 criterii:

- permisă legal: Aici se analizează reglementările privind zonare, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere;
- posibilă fizic: Aici se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic) condiții fizice;
- fezabilă financiar: Implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și, dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, utilizarea este fezabilă;
- maxim productivă: Dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Principiul sustine ca, în scopul evaluării, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări, identificând cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații referitoare la piața imobiliară, sintetizate în analiza de piață prezentată la capitolul anterior.

Cea mai buna utilizare ramane utilizarea prezenta – teren agricol cu categoria de folosinta arabil.

3.2. Abordarea în evaluare și raționamentul

Pentru determinarea valorii redevenței obținabile, am determinat în primul rând valoarea terenurilor analizate.

Metodologia prevede o serie de metode pentru evaluarea terenurilor libere, astfel:

Tehnica comparației vânzărilor pentru evaluarea terenului implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren, tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile. Deși vânzările sunt cele mai importante, analiza cotațiilor și ofertelor de preț pentru loturi similare, care concurează cu proprietatea evaluată, poate aduce o contribuție la o mai bună înțelegere a pieței.

Când comparația directă nu este posibilă, pot fi aplicate cu precauție următoarele metode.

Tehnica parcelării și dezvoltării poate fi și ea aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și actualizarea venitului net rezultat, obținându-se astfel o indicație de valoare. Această tehnică poate fi susținută în unele situații, dar presupune un număr prea mare de ipoteze care pot face dificilă asocierea cu definiția valorii de piață.



Se recomandă atenție sporită în stabilirea ipotezelor fundamentate, pe care evaluatorul trebuie să le prezinte în întregime.

Repartizarea (alocarea) este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.

Extracția (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din preț total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Tehnica reziduală a terenului pentru evaluarea terenului aplică, de asemenea, informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Se face analiza financiară a venitului net care poate fi obținut printr-o utilizare generatoare de venit, apoi, din venitul net total al proprietății se deduce venitul cerut pentru remunerarea construcțiilor. Venitul rămas este considerat ca fiind venitul rezidual al terenului și este capitalizat într-o indicație de valoare. Metoda este limitată la proprietățile generatoare de venit și este mai des aplicată în cazul proprietăților noi, pentru care sunt necesare mai puține ipoteze.

Terenul poate fi evaluat și prin capitalizarea rentei funciare (chiriei). Dacă terenul este capabil să genereze în mod independent rentă funciară (sau chirie), această rentă poate fi capitalizată într-o indicație de valoare de piață atunci când există suficiente informații de piață. Totuși, trebuie acordată atenție în folosirea termenilor și condițiilor speciale ale rentei funciare, care pot să nu fie reprezentative pe anumite piețe. În plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai mulți ani înaintea datei evaluării, rentele respective ar putea să nu fie cele curente, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obținut.

Analizând condițiile speciale ce țin de caracteristicile imobilelor:

- informațiile despre tranzacții sau oferte cu imobile similare sunt suficiente;
- informațiile despre renta funciara exista, insa sunt putine, insuficiente pentru o comparatie;

În condițiile de mai sus, considerăm că singura abordare ce poate fi utilizată în mod credibil este:

- metoda comparatiei vanzarilor.

Pentru determinarea redevenței s-a utilizat metodologia dezvoltată pe baza legislației în vigoare, adică recuperarea valorii de piață a terenului în 25 de ani.

Rata de actualizare utilizată este compusă din procentul de recuperare a investiției (valoarea terenului), considerând perioada de recuperare 25 ani, plus rata inflației, considerând ca riscul investiției pentru terenul extravilan, ar trebui să acopere cel puțin această rata.

3.3. Metodologia de evaluare folosită

Evaluarea este realizată în conformitate cu legislația în vigoare, cu respectarea condițiilor contractuale și cele specifice ce guvernează aceste contracte, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare.

Pentru determinarea valorii poate fi utilizată abordarea pe bază de comparații.

3.3.1. ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR

Consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Pentru procesul de evaluare, aplicarea proceselor de comparații este fundamentală.



Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea abordării prin comparația vânzărilor poate fi limitată.

Principiul substituției pe care se bazează metoda comparației directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul care ar fi fost plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similară, într-un interval de timp rezonabil. Principiul echilibrului arată că, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea reală de piață, relația dintre teren și construcții, respectiv dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru. De exemplu, analiza împrejurimilor proprietății evaluate trebuie să identifice toate influențele externe semnificative, reflectate în corecții aplicate proprietății supuse comparației. Astfel, două proprietăți imobiliare cu caracteristici fizice identice pot avea valori de piață diferite dacă una dintre acestea are împrejurimi mai atractive decât cealaltă.

Schimbarea rapidă a condițiilor economice și a legislației poate limita aplicabilitatea metodei comparației directe. Astfel, reglementările de urbanism și de dezvoltare a infrastructurii, existența sau nu a facilităților fiscale, restricțiile de construire pot avea ca rezultat un număr mic de vânzări recente comparabile.

Aplicarea metodei comparației directe presupune parcurgerea etapelor:

- ✓ cercetarea pieței, respectiv obținerea informațiilor referitoare la tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată (tipul de proprietate, data tranzacției, localizarea, zona, dimensiunile etc.);
- ✓ verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- ✓ compararea proprietăților alese cu proprietatea evaluată, utilizând elemente de comparație și ajustare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau, dacă nu este posibilă compararea, scoaterea din categoria comparabilelor;
- ✓ analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori.

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale proprietăților și tranzacțiilor, care determină existența unor diferențe între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară.

Acestea sunt elemente esențiale în abordarea prin comparația vânzărilor.

Pentru a realiza o comparație directă, între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, evaluatorul ar trebui să ia în considerare posibile corecții bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Ajustările pot reduce/ restrânge diferențele dintre fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.

Evaluatorii aplică metode cantitative și/sau calitative pentru analiza diferențelor și pentru estimarea corecțiilor.

Pentru terenul extravilan s-au analizat ofertele de pe site-ul direcției agricole pentru terenuri din zone similare, deoarece nu au fost identificate oferte din localitate.

S-au selectat 4 terenuri situate în cele 2 localități:

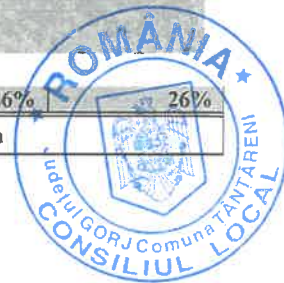
Caracteristicile acestora se regăsesc în grila datelor de piață de mai jos:

Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
sursa: daadr Gorj	Tantareni	of 12552 Scoarta	AF 4 Scoarta	CA Balesti	of 12520 Balesti
Pret (oferta) (Eur/ha)		2.013	3.525	2.736	3.985
Ajustare pentru oferta	0%	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret (vanzare) (Eur/ha)		2.013,00	3.525,40	2.735,80	3.985,03
Suprafata (ha)	15,07	0,29	0,06	0,74	0,04
Suprafata (mp)	150.697,00				
1 Drepturi de proprietate		integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%	0%

TEREN EXTRAVILAN
PROPRIETAR: COMUNA TANTARENI



	(Euro/ha)				
	Pret ajustat		2.013,00	3.525,40	2.735,80 3.985,03
2	Conditii vanzare	la piata	la piata	la piata	la piata
			0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/ha)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		2.013,00	3.525,40	2.735,80 3.985,03
3	Data tranzactiei / ofertei	2023	2023	2023	2023
			0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/ha)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		2.013,00	3.525,40	2.735,80 3.985,03
4	Cheltuielile dupa cumparare	nu se iau in considerare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
			0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/ha)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		2.013,00	3.525,40	2.735,80 3.985,03
5	Conditii de piata (cerere/oferta)		piata cumparatorului	piata cumparatorului	piata cumparatorului
		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/ha)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		2.013,00	3.525,40	2.735,80 3.985,03
6	Localizare		similara	similara	superior
	Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	-26%
	Pret ajustat		2.013,00	3.525,40	2.013,00 2.932,19
7	Caracteristici fizice				
7.1.	Suprafata initiala a proprietatii	15,07	0,29	0,06	0,74
	Valoarea ajustarii (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		2.013,00	3.525,40	2.013,00 2.932,19
7.2.	Acces/ comasare	din drum de tarla	din drum de tarla	din drum de tarla	din drum de tarla
	Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/ha)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		2.013,00	3.525,40	2.013,00 2.932,19
8	Caracteristici economice				
8.1.	Utilizare	A	A	A	A
	Valoarea corectiei (eur/mp)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		2.013,00	3.525,40	2.013,00 2.932,19
8.2.	Restricții/ zonare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Valoarea ajustarii (Euro/ha)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		2.013,00	3.525,40	2.013,00 2.932,19
9	Componente nonimobiliare				
	Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/ha)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat		2.013,00	3.525,40	2.013,00 2.932,19
	Total ajustare bruta		0,00	0,00	722,80 1.052,85



		0%	0%	26%
comp. 1		ajustare bruta cea mai mica		
VALOARE UNITARA	2.000,00	EUR/mp		
Valoare totala	30.139,40	EURO		
	149.723,50	lei		

Singura ajustare aplicata este cea pentru localizare (procentuala), determinata intre comparabilele 1 si 3, raportat la 3.

S-a neglijat ajustarea pentru suprafata, deoarece asa cum am aratat, acesta este foarte mica, iar diferenta intre suprafata de teren subiect 15 ha si suprafetele comparabilelor identificate (0,3 ha) este mult prea mare.

De asemenea, s-a optat pentru valoarea comparabilei 1, deoarece aceasta are o suprafata mai mare),3 ha fata de 0,06 ha cat are comparabila 2, cu aceeasi ajustare procentuala bruta.

VALOAREA DE PIATĂ PENTRU TEREN ESTE: 30.139 EURO (ECHIVALENT 149. 723 LEI)

3.3.2. DETERMINAREA REDEVENȚEI ANUALE

Actul normativ care reglementeaza regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica este OUG nr. 54/2006, aprobata prin Legea 22/2007, iar concesiunea terenurilor pentru constructii este reglementata prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea si completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In secundar exista reglementari referitoare la concesiune si in alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 completata si modificata prin legea 244/2004 privind regimul zonelor libere, O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesiunea terenurilor forestiere proprietate publica a statului.

Conform OUG 54/2006 "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica, denumit in continuare contract de concesiune, este acel contract incheiat in forma scrisa prin care o autoritate publica, denumita concedent, transmite, pe o perioada determinata, unei persoane, denumite concesionar, care actioneaza pe riscul si raspunderea sa, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun proprietate publica in schimbul unei redevente".

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

Pentru terenuri, durata de concesiune se stabileste in functie de prevederile planurilor urbanistice si de natura constructiei. Pentru terenurile destinate construirii de locuinte prin Agentia Nationala pentru Locuinte, dupa predarea locuintei catre beneficiari acestia dobandesc un drept de folosinta asupra terenului aferent, pe toata durata constructiei (O.U.G. nr. 105/2005).

Au calitatea de concedent ministerele sau alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale, pentru terenurile proprietate publica sau privata a statului precum si consiliile judetene, consiliile locale sau institutiile publice de interes local, pentru terenurile proprietate publica ori privata a judetului, orasului sau comunei.

Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar, OUG 54/2006 prevede urmatoarele categorii:

Bunurile de retur - ce revin de deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii;

Bunurile proprii - care la incetarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre



acesta pe durata concesiunii

O sinteza a drepturilor evaluate se prezinta in tabelul urmator:

Parte contractanta	Drepturi detinute	Posibilitati de instrainare	Tip de venit realizat
Concedent	Terenul:proprietate concesionata	Da, daca apartine domeniului privat Nu, daca apartine domeniului public	Redeventa
Concesionar	Asupra terenului: drept de folosinta si posesiune. Asupra constructiilor: drept de proprietate	Daca se instraineaza constructia, se va transmite si dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizarea constructiilor si terenului

In concluzie:

Pentru **evaluarea drepturilor detinute de concesionar** se vor evalua:

- constructiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosinta primit asupra terenului pe toata durata contractului.

Pentru **evaluarea drepturilor detinute de concedent** se vor evalua:

- drepturile de folosinta cedate pe durata contractului;
- valoarea terminala a terenului la finele contractului.

In cazul contractelor de concesiune, atat concedentul (in limitele impuse de lege, respectiv numai daca terenul apartine domeniului privat al statului), cat si concesionarul pot sa instraineze drepturile detinute.

Pentru evaluarea drepturilor detinute de concedent, evaluarea va avea in vedere, pe durata ramasa contractului, fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale, precum si valoarea terminala la finele contractului de concesiune.

Intrucat redeventa contractuala se stabileste la data semnarii contractului si este fixa pe perioada lunga de timp, fluxurile financiare care se au in vedere nu reflecta starea si circumstantele pietei la data evaluarii, ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

Ca urmare, valoare drepturilor cedate de concedent va fi estimata ca valoare diferita de valoarea de piata, **baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.**

Intrucat exista diferente intre valoarea terenului evaluat ca fiind liber sau construit, un element extrem de important este analiza posibilitatii legale de demolare a constructiilor la finele contractului de concesiune.

Avand in vedere ca valoarea proprietatii concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosinta cedat pe toata durata contractului si valoarea terminala, iar prima dintre cele doua valori este diferita de valoarea de piata, baza de evaluare va fi **valoarea de utilizare.**

In schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face in baza datelor de piata (veniturile obtenabile din exploatarea proprietatii) si deci, pentru aceasta, baza de evaluare poate fi **valoarea de piata.**

Atunci cand se evalueaza drepturile cedate, baza de evaluare este **valoarea de utilizare.**

“Valoarea de utilizare. Valoarea pe care o anumita proprietate o are pentru o utilizare specifica si pentru un anumit utilizator si de aceea nu este in relatie cu piata. Acest tip de valoare se refera strict la valoarea cu care o anumita proprietate contribuie in intreprinderea din care face parte, fara a avea in vedere cea mai buna utilizare a proprietatii sau suma de bani ce poate fi obtinuta in urma vanzarii sale. Definita data de contabilitate valorii de utilizare este



valoarea actualizata a fluxurilor viitoare de numerar, ce se asteapta sa fie generate din utilizarea continua a unui activ si din cedarea lui la sfarsitul duratei de viata utila.”

Atunci cand se evalueaza drepturile primite, baza de evaluare este valoarea de piata.

Pentru determinarea redevenței s-a utilizat definiția de mai sus, pornind de la faptul că valoarea proprietății este valoarea actualizată a fluxurilor viitoare de numerar, ce se așteaptă să fie generate din utilizarea continuă a activului și cedarea lui la sfârșitul duratei de viață utilă.

Valoarea proprietății a fost stabilită anterior, iar rata de actualizare utilizata este asa cum am precizat suma intre rata de recuperare a investitiei si rata inflatiei.

$$k = 1 / 25 \text{ ani} + 8,80\% = 4\% + 8,80\% = 12,8\%$$

Determinarea factorului de actualizare:

k	12,8%
(1+k)	1,128000000
1/(1+k)	0,886524823
2	0,785926261
3	0,696743139
4	0,617680088
5	0,547588731
6	0,485451002
7	0,430364364
8	0,381528691
9	0,338234655
10	0,299853418
11	0,265827498
12	0,235662676
13	0,208920812
14	0,185213486
15	0,164196352
16	0,145564142
17	0,129046225
18	0,114402682
19	0,101420817
20	0,089912072
21	0,079709284
22	0,070664259
23	0,062645619
24	0,055536897
25	0,049234837
	7,428

VALOAREA REDEVENȚEI ESTE

(valoarea de piata/factorul de actualizare)

Redeventa anuala (R)	4.100,00	euro
Pentru 15,0697 ha	20.367,57	lei
Valoare unitara	272,07	euro/ha
	1.351,56	lei/ha



3.4. Opinia evaluatorului

Analizând datele și informațiile avute la dispoziție și metodele utilizate, rezultă următoarele:

- Tipul de valoare estimat este valoarea de piață;
- Pe baza datelor de piață și a informațiilor singura abordare utilizată este cea pe bază de comparații;
- Pentru determinarea redevenței, datorită faptului că nu există date de piață disponibile, s-a utilizat metodologia descrisă de legislație.

În urma evaluării, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia evaluatorului este că valoarea de piață pentru dreptul de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului raport este:

30.139 EURO (ECHIVALENT 149. 723 LEI)

De asemenea, în cazul stabilirii redevenței anuale pentru cedarea folosinței bunului, valoarea redevenței anuale pentru utilizarea terenului în condițiile OUG 54/2006 este:

Redeventa anuala (R)	4.100,00	euro
Pentru 15,0697 ha	20.367,57	lei
Valoare unitara	272,07	euro/ha
	1.351,56	lei/ha

- ⇒ Valoarea estimată este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport;
- ⇒ Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii;
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9677. Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent, iar variația lor în raport de cursul valutar nu este liniară;

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în condițiile limitative detaliate în prezentul raport. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind, cea mai bună estimare, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

EXPERT EVALUATOR
Ing. Elena Ingrid Ciora

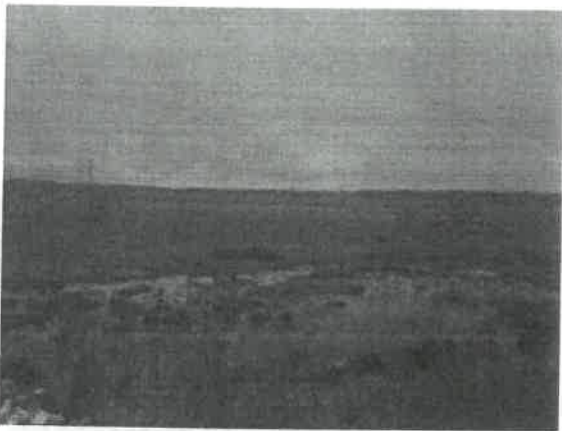
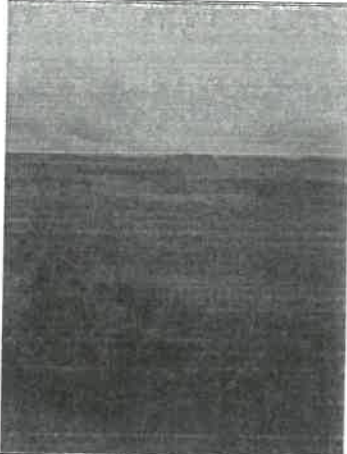
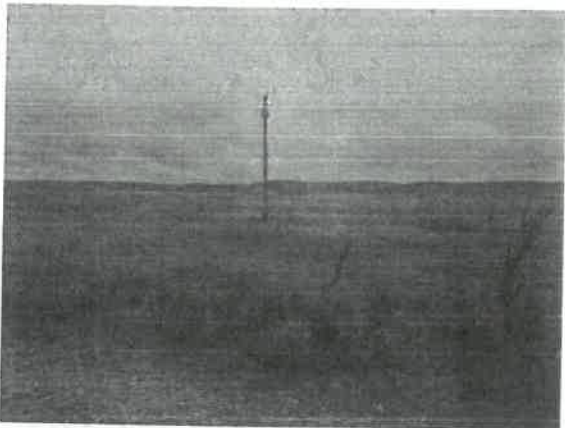


Cap. 4: ANEXE

- 4.1 DOCUMENTAR FOTO;**
- 4.2 DATE DE PIAȚĂ;**
- 4.3 DOCUMENTE;**



4.1. DOCUMENTAR FOTO

drum de acces 	Linie e 
teren analizat 	teren analizat 
teren analizat 	teren analizat 

4.2. DATE DE PIAȚĂ



Comp 1 si 2



Comp 3 si 4



$$2 \log_{10} (x-y) = \log (3-1)$$

$$\log_{10} (2-2x)(4+5)$$

$$\Rightarrow (x-y)^2 = (2-2x)(4+5)$$

ANEXA Nr. 1B la normele metodologice

Formular pentru persoane fizice
OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul Subsemnata (1) ... CNP ...

adresa de comunicare in localitatea ... str. ...

... judetului ... codul postal ...

... vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de ...
(ha), reprezentand cota parte ... la prețul de (*) ...

Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

De vânzare (2) sunt următoarele: ...

Se va completa în cifre și litere.

Se va completa identificarea terenului:

Informații privind amplasamentul terenului

Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha) Suprafață totală (*) / parte (5)	Număr cadastral (**) (3)	Număr de carte funciara (**) (4)	Număr tarla/lot (**) (5)	Număr parcella (**) (6)	Categoria de folosinta (3) (**) (7)	Observatii
SCOARTA GORJ	2,2400	355-8	35572	56	2343	2000000000	
	h=6	-	-	-	-	-	

Se completează categoria de folosinta a terenurilor agricole situate in extravilan conform art. 2 din Legea nr. 18/1999, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

Cota parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

Declar că terenul agricol situat in extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri de către instanța care să țină loc de contract de vânzare: DA [] NU []

Conștient că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, în vigoare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător împuternicit,

(numele și prenumele în clar)

Se înalatură

6

Data ...

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

37 11

41 11

8 inter



MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE
DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA JUDETEANA GORJ

AVIZ FINAL
Nr. 4 din 21.04.2023

În temeiul art. 9 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare, având în vedere oferta de vânzare depusă de SC FLITEXIM COM SRL, CNP/CIF/CUI , având domiciliul/resedința/sediul social/secundar în ORAS NOVACI, str. MAGURA, nr. 108, bl., sc., ap., județul/sectorul GORJ, telefon 0744634119, act de identitate -, seria -, nr. -, eliberat de -, la data -, cetățenia -, naționalitatea -/certificat de înregistrare în registrul comerțului J , eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul GORJ, în calitate de vânzător/vanzatoare, și înregistrată la primărie cu nr. 6 din 01.02.2023, ca urmare a verificării modului de respectare a procedurii prevăzute de lege privind exercitarea dreptului de preempțiune, se emite

AVIZ FINAL

În vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instanță a unei hotărâri judecătorești care ține locul contractului de vânzare, pentru FLITAN MILIA, în calitate de preempțor VECIN, CNP/CIF/CUI , având domiciliul/resedința/sediul social/secundar în COMUNA BAI A DE FIER, SAT CERNADIA, str. -, nr. 23 , bl., sc., ap., județul/sectorul GORJ, telefon 0744634119, act de identitate CI, seria GZ, nr. , eliberat de SPCLEP NOVACI, la data 27.02.2015, cetățenia ROMANA, naționalitatea ROMANA/certificate de înregistrare în registrul comerțului J.../..., eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul, ales de vânzător pentru cumpărarea terenului agricol situat în extravilanul localității SCOARTA, categoria de folosință ARABIL, tarla 45, parcelele 195, 196/1, județul GORJ, identificat cu număr cadastral 35986, înscris în cartea funciară nr. 35986, a unității administrativ-teritoriale, în următoarele condiții:

- suprafața de teren agricol care face obiectul vânzării 0.0571 hectare, reprezentând cota-parte de 1/1;
- prețul de vânzare 1000 lei.

Director/Director executiv,

PRIPOREANU VALESTIN

(numele și prenumele)



Anexa nr. 5
(Anexa nr. 1E la normele metodologice)
(1) - Model -

- Formular pentru persoane fizice -

COMUNICARE DE ACCEPTARE A OFERTEI DE VÂNZARE

Județul BĂLEȘTI (*)	Gorj/Localitatea Nr. unic de înregistrare a comunicării de acceptare din Registrul de evidență
Primăria BĂLEȘTI (*)	9/ din 01/03/2023 zi/lună/an) (*)

Stimată doamnă/Stimate domnule primar,
(*) Subsemnatul/Subsemnata, Hanțac Sebastian Florin, CNP
..... în calitate de preemtor rang Vechi,
identificat/identificată cu seria nr. data și locul
nașterii 16.02.1986, localitatea TÂRQU-ILU, județul/țara
..... cetățenie Română, naționalitatea Română
(*) cu domiciliul în: localitatea Viștea, str. Ionel, nr. 7,
bl., sc., et., ap., județul/sectorul Ilfov, codul
postal țara România, telefon e-
mail sebastian.hanac@gmail.com
(**) reședința în România (dacă este cazul): localitatea str.
..... nr., bl., sc., et., ap., județul/sectorul codul postal telefon fax e-
mail
(***) prin (numele și prenumele), CNP în
calitate de conform localitatea str.
..... nr., bl., sc., et., ap., județul/sectorul codul postal telefon fax e-
mail
prin prezenta îmi exprim intenția fermă de cumpărare și accept oferta de vânzare
pentru terenul agricol extravilan în suprafață de 0.778 ha, reprezentând cota-
parte 1/1, identificat cu număr cadastral 29348, înscris în partea
funciară nr. 09348 a unității administrativ-teritoriale Comuna Bălești în
data de 01.03.2023 sediul Primăriei Bălești, Județ Gorj
Prețul oferit pentru cumpărare este de (*) 10.000 lei. (Prețul se va scrie în
cifre și litere.) zece mii lei
În susținerea comunicării de acceptare și a calității de preemtor, depun
următoarele acte doveditoare:

1.
2.

Îmi exprim acordul cu privire la utilizarea și prelucrarea datelor cu caracter personal
și la introducerea datelor și informațiilor din cerere și documentele anexate în bazele
de date care se organizează în temeiul Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de
reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a
Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri
proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției
Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare, și al legislației
subsecvente, cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 al
Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția
persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și



Anexa nr. 2
(Anexa nr. 18 la normele metodologice)

(1) - Model -

- Formular pentru persoane fizice -
OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata^{^1} PATRASCU MARCEL NICOLAE CNP 11.7.1930
având adresa de comunicare în: localitatea RALESTI, str. CARACESTI, nr. 117/130,
et. ap., județul/sectorul GORJ, codul poștal 217000, e-m
tel. 0722.11.1930 și

Subsemnatul/Subsemnata^{^1} PATRASCU TUDOR - HADIA CNP 11.7.1931
având adresa de comunicare în: localitatea RALESTI, str. CARACESTI, nr. 117/130,
et. ap., județul/sectorul GORJ, codul poștal 217000, e-m
tel. 0722.11.1931 și

(ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de (*) 117 (lei).

^{^1} Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.

Condițiile de vânzare^{^2} sunt următoarele: 117

^{^2} Se va completa în cifre și litere.

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință ^{^3} (**)	Observații
	Orașul/Comuna/Județul (*)	Suprafață (ha)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr aria/lot (**)	Număr parcelă (**)		
Se completează de către vânzător.	<u>GORJ</u>	<u>00393</u>	<u>42725</u>	<u>42725</u>	<u>63</u>	<u>571/96</u>	<u>ARABIL</u>	
Verificat primărie ^{^4}								

^{^3} Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

^{^4} Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

^{^5} Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare.

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA ☐ NU ☒

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuțernicit,
PATRASCU MARCEL NICOLAE
(numele și prenumele în scris)

Data 12.10.2023

NOTE:

Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

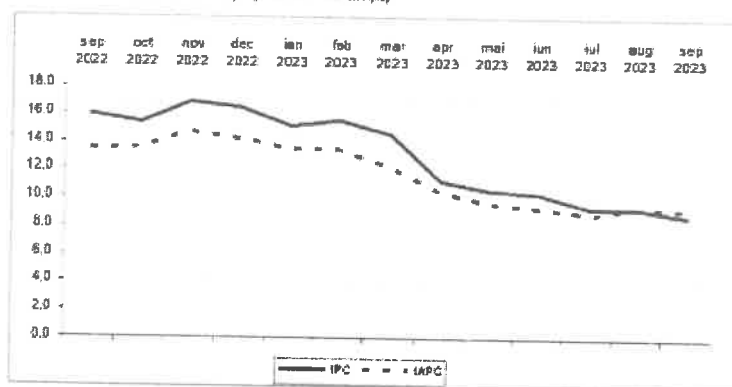
Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

<https://financialeintelligence.ro/rata-anuala-a-inflatiei-in-luna-septembrie-2023-comparativ-cu-luna-septembrie-2022-este-88/>

cu luna septembrie 2022 este
8,8%.



Grafic: Modificarea anuală a indicelui prețurilor de consum (%)



Rata anuală a inflației în luna septembrie 2023 comparativ cu luna septembrie 2022 este 8,8%, potrivit INS, de la de la 9,4% în august. Indicele prețurilor de consum în luna septembrie 2023 comparativ cu luna august 2023 este 100,79%.

Rata inflației de la începutul anului (septembrie 2023 comparativ cu decembrie 2022) este 5,7%. Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (octombrie 2022 – septembrie 2023) față de precedentele 12 luni (octombrie 2021 – septembrie 2022) este 12,6%.

Prețurile alimentelor au crescut cu 10,4% față de septembrie 2022, cele ale mărfurilor nealimentare, cu 6,7%, în timp ce serviciile s-au scumpit cu 12,1%. Față de luna august, prețurile de consum au crescut cu 0,8%, în condițiile în care alimentele s-au scumpit cu 0,3%, mărfurile nealimentare cu 1% și serviciile cu 1,1%. Prețurile au crescut pentru majoritatea produselor, cartofii înregistrând o creștere de 6,7%. Au mai crescut prețurile la detergenți (+2,3%), cărți, ziare și reviste (+3,6%) și combustibili (+2%). S-au scumpit serviciile de apă, canal și salubritate (+3%), electricitate (+1,6%), chirii (+2%), transportul aerian (+2,8%), servicii poștale (+7,5%).

- **Indicele armonizat al prețurilor de consum (IAPC) – indicator pentru determinarea inflației la nivelul statelor membre ale UE**

Indicele armonizat al prețurilor de consum în luna septembrie 2023 comparativ cu luna august 2023 este 100,82%. Rata anuală a inflației în luna septembrie 2023 comparativ cu luna septembrie 2022 calculată pe baza indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC) este 9,2%. Rata medie a modificării prețurilor de consum în ultimele 12 luni (octombrie 2022 – septembrie 2023) față de precedentele 12 luni (octombrie 2021 – septembrie 2022) determinată pe baza IAPC este 11,4%.

Banca Națională a României semnală, la începutul lunii octombrie, că, potrivit actualelor evaluări, rata anuală a inflației va continua să scadă până la finele anului curent în linie cu cea mai recentă prognoză pe termen mediu (august 2023), în principal sub influența efectelor de bază și a corecțiilor descendente ale cotațiilor unor mărfuri, precum și în condițiile recoltei bogate pe plan intern și ale plafonării temporare a adaosului comercial la produse alimentare de bază. În august, BNR a revizuit ascendent, la 7,5%, prognoza de inflație pentru finalul acestui an și la 4,4% pentru sfârșitul lui 2024.

Fondul Monetar Internațional estimează că rata inflației va scădea de la 7% la 4% la finalul anului 2024, însă rămâne peste ținta Băncii Naționale a României.

4.3 DOCUMENTE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ
Baroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Jiu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 45987 Tântăreni



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	45987	150.694	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 35235.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
50342 / 17/07/2018	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Tântăreni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciară a imobilului 45987 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1610.	A1
Act Notarial nr. CVC:2974, din 26/11/2003 emis de BNP:	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) COMUNA TANTARENI, CF:4666401	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
50342 / 17/07/2018	
Act Administrativ nr. 322, din 17/01/2012 emis de PRIM TANTARENI;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) SC REINVEST NORTH REGION SRL, CF:27800021	A1



Carte Funciară Nr. 45987 Comuna/Oras/Municipiu, Tantareni

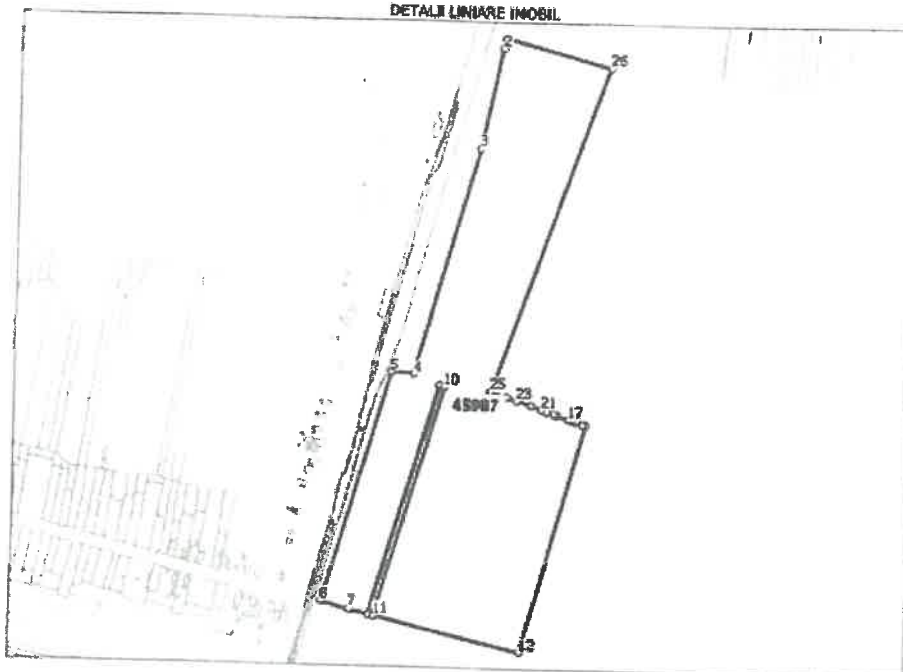
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
45987	150.694	Imobil inscris in CF sporadic 35235:

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	150.694	40			Parcela: 1:28;26:24; 8:3;4:5;6:9; 10; 11:12;14; 15;2:17;18:19; 20:21;22:23; 25:29;30:27; 7:48;49;51;50;47;13;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment r (m)	Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment r (m)
1	381.503,854 345.458,453	2	381.500,73 345.445,19	13.626	2	381.500,73 345.445,19	3	381.411,417 345.307,274	140.591
3	381.473,497 345.307,274	4	381.388,523 344.997,368	321.329	4	381.388,523 344.997,368	5	381.357,048 344.999,251	31.531
5	381.357,048 344.999,251	6	381.368,51 344.682,425	329.508	6	381.368,51 344.682,425	7	381.305,431 344.671,313	40.476
7	381.305,431 344.671,313	8	381.333,041 344.665,035	28.315	8	381.333,041 344.665,035	9	381.423,845 344.982,732	330.467



Carte Funciară Nr. 45987 Comuna/Oraș/Municipiu: Tantareni

Punct începu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment = (m)	Punct începu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment = (m)
9	381.423.844 344.982.782	10	381.431.124 344.980.709	7.569	10	381.431.124 344.980.709	11	381.340.433 344.883.354	330.059
11	381.340.433 344.883.354	12	381.542.158 344.617.48	206.875	12	381.542.158 344.617.48	13	381.838.29 344.931.84	325.134
13	381.838.29 344.931.84	14	381.622.535 344.932.79	3.958	14	381.622.535 344.932.79	15	381.613.078 344.935.936	9.967
15	381.613.078 344.935.936	16	381.608.341 344.937.513	4.993	16	381.608.341 344.937.513	17	381.803.587 344.939.091	5.0
17	381.803.587 344.939.091	18	381.587.043 344.944.6	17.447	18	381.587.043 344.944.6	19	381.582.272 344.948.187	5.028
19	381.582.272 344.948.187	20	381.572.711 344.949.368	10.076	20	381.572.711 344.949.368	21	381.585.428 344.951.793	7.678
21	381.585.428 344.951.793	22	381.550.749 344.956.674	15.468	22	381.550.749 344.956.674	23	381.350.889 344.963.351	21.141
23	381.350.889 344.963.351	24	381.317.35 344.967.79	14.058	24	381.317.35 344.967.79	25	381.484.804 344.975.292	23.761
25	381.484.804 344.975.292	26	381.449.689 345.421.042	471.896	26	381.449.689 345.421.042	1	381.383.954 345.458.453	150.567

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție stereografică și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,
17-07-2018
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
CORINA POPESCU

Referent,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

PREȘEDINTE A ȘEȘĂINȚĂ,

/AVIZAT,





CAIET DE SARCINI

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafața de 15,0694 ha, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul comunei Tântăreni, județul Gorj, înscris în C.F. nr.45987, identificat cu nr.cadastral 45987

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

- O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare.

I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 Informații generale privind obiectul concesiunii:

- **CONCEDENT:** COMUNA ȚÂNTĂRENI, JUDEȚUL GORJ
- **ADRESA:** Localitatea Tântăreni, str. Tudor Vladimirescu, nr.123, Comuna Tântăreni, județul Gorj

Nr, Telefon: 0253473108, e-mail: primariatintareni@yahoo.com

1.2. Descrierea și identificarea bunului ce face obiectul concesiunii:

Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie următorul bun:

1. Teren extravilan:

Teren în suprafața de 15,0694 ha, categoria de folosință teren arabil, situat în T 40, cartea funciara nr. 45987.

Concesionarea imobilului descris mai sus se face în baza unui contract de concesiune prin care *concedentul* transmite *concesionarului* dreptul de folosință asupra unui bun, pe o perioadă de timp, în schimbul unei sume încasate cu titlu de redevență, care se constituie integral venit la bugetul comunei.

Ofertant, respectiv concesionar poate fi orice persoană fizică sau juridică de drept public sau privat, română sau străină, în condițiile legii. Ofertanții pot participa la licitație fie în nume propriu, fie prin reprezentanți împuterniciți.

1.3. Regimul juridic al bunului ce face obiectul concesiunii

Concesionarea bunurilor proprietate privată a comunei Tântăreni se desfășoară pe bază de licitație publică, organizată în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Codului Civil, ale Codului de Procedură Civilă, precum și ale prezentului caiet de sarcini.

Concesionarul nu va subconcesiona, închiria sau arenda acest teren. La expirarea termenului concesiunii, terenul va fi predat proprietarului liber de orice sarcini.

1.4 Durata și destinația concesiunii:

Terenul prevăzut la pct. 1.2 se concesionează pentru o durată de 49 ani în scopul construirii unei fabrici de ulei. Durata poate fi prelungită prin act adițional.



II. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA CONCESIUNEA

I. Motive de ordin economico-financiar

Potrivit art. 129 alin.(1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul local are inițiativa și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date, prin lege, în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, așa cum prevede alin.(2), lit. b) și c).

În acest sens, Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei (art. 129 alin.(6 lit).b).

Or, este evident că o resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul privat al comunei, care pot fi valorificate prin închiriere sau concesionare, asigurându-se astfel administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Tântăreni pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Drept urmare, concesionarea terenurilor mai sus amintite va contribui la sporirea veniturilor bugetului local prin încasarea redevenței, care se face, conform legislației în vigoare, venit la bugetul local.

Totodată, viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat prin plata impozitelor și taxelor locale.

De asemenea, concesionarul va acoperi în întregime costurile privind întreținerea și exploatarea bunului privat concesionat și va purta întreaga reponsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului concesionat (inclusiv cele de mediu).

2. Motive de ordin social

Concesionarea terenului din domeniul privat al comunei Tântăreni în scopul construirii unei fabrici de ulei va contribui la diversificarea activităților în zona vizată, respectiv la producerea de energie electrică din surse regenerabile, va crea noi locuri de muncă, va duce la creșterea producției și a consumului de energie electrică din surse regenerabile.

Prin urmare, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățite condițiile de viață ale cetățenilor comunei.

3. Motive de mediu

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

Impactul proiectului asupra mediului va fi pozitiv prin diminuarea schimbărilor climatice ca urmare a diminuării consumului de energie electrică obținută din surse convenționale.

Concesionarul va avea, pe durata contractului de închiriere, următoarele obligații:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra populației;
- îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin întreținere, evitarea degradării solului;
- interzicerea depozitării deșeurilor de orice natură.



II. PREȚUL MINIM DE PORNIRE A LICITATIEI

Prețul minim al licitației este stabilit de Consiliul local, în urma raportului de evaluare, întocmit de expert evaluator Elena Ingrid Ciora:

- 272,07 euro/ha/an, redevența adjudecată în euro va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății și se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în monedă națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

III. TAXA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Taxa de participare la licitație prin care se acopera cheltuielile de organizare a licitației este de 100 lei și poate fi achitată în numerar la casieria din cadrul Primăriei Comunei Tântăreni.

Taxa de participare nu se restituie.

VI. GARANȚIA DE BUNA EXECUȚIE A CONTRACTULUI

Garanția de participare este obligatorie și se constituie de către ofertant în numerar la casieria instituției organizatoare.

Valoarea garanției de participare la licitație va fi stabilită într-un cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației, calculat ca lei/an, respectiv 2037 lei.

Garanția de participare se restituie, în cazul ofertanților ale căror oferte nu au fost declarate câștigătoare, în termen de cel mult 10 zile de la data semnării contractului de concesiune.

Instituția organizatoare are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul câștigător pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă refuză să semneze contractul de concesiune după finalizarea procedurii licitației și încheierea Raportului de licitație.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător nu încheie contractul de concesiune din vina sa exclusivă, garanția de participare va fi reținută de organizator.

În cazul ofertantului declarat câștigător care încheie contractul de concesiune, garanția va fi reținută de organizator și compensată din redevența stabilită.

VII. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIONARII

1. Bunurile supuse concesiunii sunt bunuri proprii ale comunei Tântăreni, făcând parte din domeniul sau privat și vor fi utilizate în scopul construirii fabricii de ulei.

2. Pe parcursul exploatării bunurilor, vor fi respectate normele de protecție a mediului impuse de legislația în materie în vigoare.

3. Imobilele concesionate vor fi folosite în regim de continuitate și permanentă pentru scopul în care au fost concesionate, eventualele schimbări de destinație fiind interzise.

4. Bunurile concesionate nu vor putea fi subconcesionate, închiriate sau arendate; dreptul de concesiune a bunurilor se transmite în caz de succesiune.

5. Imobilul se concesiunează pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional.

6. Pentru participarea la licitație, ofertantul va achita o garanție de participare în cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației, calculat ca lei/an.

7. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, care îndeplinește condițiile specificate în caietul de sarcini, în situația în care este declarată calificată de către comisia de evaluare, după analizarea documentelor din dosarul de participare la licitație.



VIII. CONDIȚII DE VALABILITATE ALE OFERTEI

1. Oferta va fi transmisă (depusă) la registratura Primăriei Comunei Tântăreni, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua fixată pentru desfășurarea licitației publice.

2. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației până la semnarea contractului de concesiune și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

3. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redeventei.

4. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă s-au depus cel puțin două oferte valabile.

5. Condiții de valabilitate ale ofertei:

- să conțină documentele de eligibilitate solicitate în instrucțiuni;

- să se facă dovada plății caietului de sarcini, depunerii taxei de participare și a garanției de bună execuție;

- să fie depusă în interiorul termenului stipulat în documentația de licitație și în anunțul de licitație

6 Condiții de respingere a ofertei:

- a) când prețul oferit este sub cel minim de pornire al licitației

- b) când nu se face dovada plății caietului de sarcini, depunerii taxei de participare și a garanției de bună execuție;

- c) când o ofertă se depune după termenul de depunere a ofertelor.

- d) când oferta nu conține documentele solicitate în instrucțiunile pentru participarea la licitația publică.

- e) când nu se respectă formularul de ofertă din instrucțiuni;

IX. PREȚUL CAIETULUI DE SARCINI

- 100 lei;

X. CAUZE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PRIVATĂ

(1) Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate 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.

(2) în situația prevăzută la alin. (1) lit. b), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

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

(4) în cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(5) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (4).

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

Președinte de ședință

Avizat,



INSTRUCȚIUNI

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafața de 15,0694 ha, categoria de folosință arabil, situat în extravilanul comunei Țânțăreni, județul Gorj, înscris în C.F. nr.45987, identificat cu nr.cadastral 45987



I. DOCUMENTELE

Ofertanții vor depune, până la data limită stabilită în documentația de licitație și anunțul publicitar, documentele de eligibilitate solicitate, care constau în:

A) . Pentru persoane fizice:

- a) Cererea de participare la licitație în original;
- b) Copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate,) - în copie;
- c) Împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului sau de identitate,;
- d) Dovada achitării taxei pentru caietul de sarcini, taxei de participare la licitație și a garanției de participare - în copie;
- e) Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana fizică nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor- original;
- f) Certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor datorate unității administrative-teritoriale unde își are domiciliul, care să ateste că persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor-original;
- g) Declarație pe proprie răspundere a persoanei fizice din care să rezulte că, în ultimii 5 ani, nu a fost condamnată, printr-o hotărâre judecătorească rămasă definitivă, pentru corupție, fraudă și/sau pentru spălare de bani-în original;
- h) Oferta financiară în original.

B) . Pentru persoane juridice:

- a) Cererea de participare la licitație, în original;
- b) Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului, - în copie legalizată
- c) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor - în copie legalizată;
- d) Actul doveditor privind calitatea de reprezentant legal al persoanei juridice(copie legalizată) și copie act de identitate (buletin de identitate, carte de identitate,) al acestuia;
- e) Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că aceasta nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - în original;
- f) Împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului sau de identitate;
- g) Dovada achitării taxei pentru caietul de sarcini, taxei de participare la licitație și a garanției de participare - în copie;
- h) Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul general consolidate, valabil la data deschiderii



ofertelor- original;

i) Certificat de atestare fiscala privind plata taxelor si impozitelor datorate unitatii administrative-teritoriale unde isi are sediul, care sa ateste ca persoana juridica nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor- original;

j) Oferta financiara- in original.

Documentele vor fi depuse de către ofertanți la registratura institutiei pana la data si ora limita din anunț.

Licitatia publica - cu ofertă

- se va desfășura la data, locul și orele menționate în anunțul publicitar, respectiv în documentația de licitație.

Licitatia se va desfasura numai daca in urma publicării anunțului de licitatie au fost depuse cel puțin doua oferte valabile

În cazul în care nu s-a prezentat nici un participant la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va repeta cu parcurgerea etapelor prevăzute de documentația de atribuire fara a fi necesara o noua aprobare din partea Consiliului Local.

La finalizarea procedurii, in aceeași zi Comisia de licitație întocmește Procesul-verbal de desfășurare a licitației ce va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație. O copie a Procesul verbal al ședinței de licitație va fi adus la cunostinta publica prin afişare la avizier si pe site-ul institutiei.

Nu are dreptul de a participa la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica, in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculați de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

II. Taxa de participare la licitatie este in suma de 100 lei si poate fi achitata in numerar la casieria Primăriei Comunei Tântăreni sau poate fi constituită prin ordin de plată în contul RO71TREZ3372030010530XXX deschis la Trezoreria Targu Carbunesti, CUI 4666401.

III. Garanția de buna execuție a contractului de concesiune(garantia de participare) este în cuantum de 10% din prețul de pornire al licitației, calculat ca lei/an, respectiv 2037 de lei si poate fi achitata in numerar la casieria Primăriei Comunei Tântăreni sau poate fi constituită prin ordin de plată în contul RO71TREZ3372030010530XXX deschis la Trezoreria Targu Carbunesti, CUI 4666401.

IV. CRITERII DE SELECȚIE

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza următoarelor criterii de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

a)cel mai mare nivel al redevenței – 40%

b)capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30%

c)protecția mediului înconjurător – 15%

d)condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – 15%

- 
- a) Oferta financiară - va conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, potrivit formularului – se punctează cu 40 puncte;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – cel mai mare nivel al cash-flow-ului - (adeverințe de venit /document emis de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesiune- se punctează cu 30 puncte;
- c) protecția mediului înconjurător – declarație pe proprie răspundere – se punctează cu 15 puncte ;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – declarație pe proprie răspundere- se punctează cu 15 puncte

ORGANIZAREA SI DESFASURAREA LICITATIEI

1. Publicitatea procedurii de licitație

Anunțul privind organizarea licitației va fi adus la cunoștință publică prin publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina sa de internet a instituției.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor și va cuprinde cel puțin următoarele elemente :

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informații privind documentația de atribuire:

- modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
- denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
- costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul;
- data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele:

- data-limită de depunere a ofertelor,
- adresa la care trebuie depuse ofertele,
- numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Orice persoană fizică sau juridică interesată poate solicita autorității contractante documentația de atribuire - caietul de sarcini și instrucțiunile de desfășurare a licitației- necesare participării la licitația publică.

Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile



lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei de 5 zile lucratoare să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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.

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

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucratoare, 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.

Pentru participarea la licitație, ofertanții depun la registratura Primăriei Comunei Tântăreni până la ora precizată în anunțul publicitar, documentele de eligibilitate stabilite prin prezenta procedură, precum și dovada privind achitarea taxei de participare, garanției de buna execuție a contractului și a prețului caietului de sarcini.

Termenul limită de participare la licitație este un termen de decădere. Ofertele înregistrate după termenul limită de participare sunt excluse de la licitație și se restituie ofertanților.

În cazul în care ofertanții nu prezintă sau nu îndeplinesc cel puțin una dintre condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație, aceștia vor fi excluși de la licitație.

Ofertanții care îndeplinesc cumulativ toate condițiile de eligibilitate solicitate prin documentația de licitație vor fi declarați eligibili și vor putea participa la licitație.

2. Reguli privind ofertele

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

Ofertele se redactează în limba română.

Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune ofertele la Registratura Comunei Tântăreni din localitatea Tântăreni, str. Tudor Vladimirescu, nr.123, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, ofertele fiind înregistrate în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor



autorității contractante;

- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanță, copie, privind plata achiziționării caietului de sarcini).

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

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație.

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se retunează nedeschisă.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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 licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

Raportul se depune la dosarul concesiunii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

Comisia de evaluare analizează ofertele, ținând seama de criteriile de selecție stabilite în documentație.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

3. Comisia de evaluare

Evaluarea ofertelor se realizează de către o comisie de licitație formată din 5 membri și un secretar al comisiei, numită prin dispoziție a Primarului, dintre care viceprimarul va îndeplini funcția de președinte.

Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Din cadrul comisiei de evaluare va face parte și un reprezentant al Agenției Naționale de Administrare Fiscală.

Secretarul comisiei nu are drept de vot.

Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

Comisia de licitație ia deciziile cu votul majorității acestora.

Membrii comisiei de evaluare trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art.321 din O.U.G.nr. 57/2019.

Membrii comisiei de evaluare sunt obligați să dea pe proprie răspundere, o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul încirierii.

Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora
- c) analizarea și evaluarea ofertelor propriu-zise (din plicul interior)
- d) întocmirea raportului de evaluare
- e) întocmirea proceselor-verbale - desemnarea ofertei castigatoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

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

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Determinarea ofertei câștigătoare

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile de eligibilitate prevăzute de prezenta procedură.



După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitației.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut mai sus de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

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.

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

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

Comisia de evaluare analizează ofertele, ținând seama de criteriile de selecție stabilite în documentație.

Comisia poate solicita ofertanților ale căror oferte sunt valabile și egale ca și punctaj să depună o altă ofertă, în plic închis.

În acest sens pasul de licitație este de 2000 lei.

Oferta câștigătoare este oferta cea mai mare, respectiv cel mai mare nivel al redeventei oferit de ofertanții ale căror oferte sunt valabile.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a. informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b. informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
- c. data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea

- a VI-a;
- d. criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- e. numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- f. denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a căruia ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g. durata contractului;
- h. nivelul redevenței;
- i. instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- j. data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k. data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute mai sus.

În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

În cadrul comunicării, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

VI. CONTESTATIA

Candidații participanți la licitație, care apreciază că nu au fost respectate prevederile prezentului Regulament, pot face contestație.

Contestația se formulează în scris, în cel mult 24 ore de la comunicarea rezultatului licitației către ofertanți și se adresează spre soluționare Primarului.

Conducătorul instituției organizatoare va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 2 zile de la data depunerii acesteia.

Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile prezentului Regulament.

Componenta Comisiei de contestatii se stabilește prin Dispoziție a Primarului.

Decizia autorității contractante în urma contestației poate fi atacată la instanța de contencios administrativ competentă - Tribunalul Gorj în condițiile și termenele prevăzute în legislația privind contenciosul administrativ.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

VII. Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Prin excepție, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, dacă ia această decizie înainte



de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

În sensul prevederilor aliniatului precedent, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019:

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG 57/2019.

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului concesionat, potrivit specificului acestuia.

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului de comunicare către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Președinte de ședință

/ Avizat,
Secretar general



Formularul nr. 1.1 la Instrucțiuni (persoana fizică)

*Către,
Consiliul local al comunei Tântăreni Loc. Tântăreni str. Tudor Vladimirecu, nr.123*

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Subsemnatul/a cu domiciliul
în
,CNP prin prezenta solicit înscrierea la licitația
publică organizată de instituția dvs. în data de pentru concesionarea
terenurilor aflate în domeniul privat al comunei Tântăreni.

Solicit înscrierea la licitație pentru concesionarea terenului din categoria
..... extravilan în suprafața deha, amplasat în
T ,P..... , situat în localitatea

Am achitat garanția de participare în suma de lei cu chitanța
nr...../.....

Ma angajez, ca, în cazul în care oferta mea este declarată câștigătoare să închei cu
organizatorul licitației contractul de concesiune în termenele stipulate în documentația de
licitație.

Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîncheierii contractului voi fi decăzut/a
din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și voi pierde garanția de participare
constituită, precum și dreptul de a participa la următoarea etapă a licitației.

Am luat cunoștință de prevederile Documentației de licitație și sunt de acord ca
procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea.

Am luat cunoștință de prevederile contractului de concesiune și sunt de acord cu
acesta.

(Data)

(Nume, prenume)

(Semnătura)



Formular nr.1.2 la instrucțiuni
(persoana juridica)

Către,
Consiliul local al comunei Tântăreni Loc. Tântăreni, str. Tudor Vladimirescu, nr.123,

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Subscrisa..... cu sediul
în..... CUI.....
reprezentata legal prin cu funcția
de..... prin prezenta solicitam inscrierea la licitatie publica organizata de
instituita dvs. in data de pentru concesiunea terenurilor aflate in domeniul privat
al
comunei Tântăreni.

Solicitam inscrierea la licitatie pentru inchirierea terenului din categoria
..... extravilan in suprafata de ha, amplasat in
T,P situat in localitatea
Am achitat garantia de participare in suma de lei cu chitanta
nr/.....

Ne angajam, ca, în cazul în care oferta noastra este declarata castigatoare să
încheiem cu organizatorul licitației contractul de concesiune în termenele stipulate în
documentația de licitație. Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîncheierii contractului
vom fi decăzuți din drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și voi pierde garanția
de participare constituită, precum și dreptul de a participa la urmatoarea etapa a licitației.

Am luat cunoștință de prevederile Documentației de licitație și suntem de acord ca
procedura să se desfășoare în conformitate cu acestea.

Am luat cunoștință de prevederile contractului de concesiune și suntem de acord cu
acesta.

(Data)

(Nume, prenume)

(Semnătura autorizată și ștampila) (Persoana fizica/operator economic)

FORMULAR DE OFERTA



Către.....

Examinand documentația de atribuire, subsemnatul(a)/subscrisa
cu domiciliul/sediul in
CNP/CUI..... reprezentata legal prin , cu
funcția de prin prezenta ne oferim, in conformitate cu prevederile si
cerințele cuprinse in documentația mai sus mentionata., sa concesionam terenul
extravilan
categoria neproductiv in suprafata de..... , situat in tarla parcela , la
preț total de.....lei(.....lei/ha/an).

Ne angajam, ca, în cazul în care oferta noastra este declarata castigatoare, să
încheiem cu organizatorul licitației contractul de concesiune în termenele stipulate în
documentația de licitație.

Am luat cunoștință de faptul că, în cazul neîncheierii contractului, vom fi decăzuți din
drepturile câștigate în urma atribuirii contractului și vom pierde garanția de participare
constituită, precum si dreptul de a participa la urmatoarea etapa a licitatiei.

Data,

(Nume, prenume)

Persoana fizica,

(Semnătura autorizată și ștampila)



Declarație

Subsemnatul,, reprezentat prin imputemicit, în calitate de ofertant declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedura de achiziție publică și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situația prevăzută la art. 164 din Legea 98/2016 privind achizițiile publice, respectiv în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, acte de terorism, traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, fraudă și/sau spălare de bani.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Totodată, declar că am luat cunoștință de prevederile art. 326 "Falsul în declarații" din Codul penal referitor la: "Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unui organ sau instituții de stat ori unei alte unități (...) în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește pentru producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă".

Semnătura ofertantului sau a reprezentantului ofertantului
Numele și prenumele semnatarului



Formular nr. 4 la Instrucțiuni

DECLARAȚIE

Subscrisa cu sediul in ,
str , nr bl , sc et , ap jud ,
înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr , CUI prin reprezentant
legal , având funcția de asociat si administrator/, în calitate de
oferant

la procedura de licitație publică organizată de către Primăria Comunei Târnăveni, în
vederea
închirierii terenului extravilan în suprafața de , situat în T , P , aflat în
proprietatea privată a comunei Târnăveni, declar pe proprie răspundere următoarele:

- a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un
administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac
obiectul unui aranjament cu creditorii.
- b) . nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile
prevăzute la lit.a);
- c) . la data prezentei mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și
contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general
consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- d) . în ultimii doi ani nu m-am aflat în situația neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod
defectiv al obligațiilor contractuale, din motive imputabile oferantului în cauză, fapt care
a produs sau este de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor acestuia;
- e) . nu am fost condamnat în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe
judecătorești.

Subsemnatul/a în calitate de reprezentant legal al
subscrisei 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
dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt
pasibil/a de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data,

Semnătură,



DECLARAȚIE DE CONFIDENȚIALITATE SI IMPARȚIALITATE

Subsemnatul(a).. membru desemnat în comisia de evaluare pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere a terenuri extravilane din domeniul privat al comunei Tântăreni, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații următoarele:

- a) nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți/concurenți/candidați sau subcontractanți;
- b) nu fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/concurenți/candidați sau subcontractanți;
- c) nu am calitatea de soț/soție, rudă sau afîn, până la gradul al doilea inclusiv cu oferatul persoana fizică sau cu persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/candidați;
- d) nu am nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a candidaturilor/ofertelor.

Totodată, mă angajez că voi păstra confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către operatorii economici a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Înțeleg că în cazul în care voi divulga aceste informații sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației civile și penale.

Data:

Membru, (semnătura autorizată)

Declarația se completează în ziua deschiderii ofertelor.
În cazul în care un membru al comisiei se află în una dintre situațiile de incompatibilitate prevăzute la lit.a)-d), atunci acesta se va autosesiza în scris, autoritatea contractantă având obligația să îl înlocuiască de îndată.



CONTRACT DE CONCESIUNE/ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I: Părțile contractante între:

Comuna Tântăreni/ Consiliul Local al comunei Tântăreni cu sediul în _____ reprezentat prin _____ având funcția de _____ în calitate de concedent/locatarn pe de o parte, și persoana fizică _____ (domiciliul, buletinul/cartea de identitate), persoana juridică _____ (actul constitutiv al agentului economic), cu sediul principal în _____ reprezentat prin _____ având funcția de _____ în calitate de concesionar/locatar, pe de altă parte, la data de _____ la sediul concedentului/locatorului (alt loc, adresa etc), în temeiul _____ și al Hotărârii Consiliului local al comunei Tântăreni de aprobare a concesiunii/închirierii, nr. _____ din _____ s-a încheiat prezentul contract de concesiune/închiriere.

CAPITOLUL II: Obiectul contractului de concesiune/închiriere

Art.1. (1) Obiectul contractului de concesiune/închiriere este concesiunea/închirierea bunului imobil constând în _____ situat în _____ în conformitate cu obiectivele concedentului/locatorului.

(2) Obiectivele concedentului/locatorului sunt:

- a) _____;
- b) _____; etc.

(3) în derularea contractului de concesiune/închiriere, concesionarul/locatarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur _____;
- b) bunurile proprii _____;

CAPITOLUL III:

Termenul

Art.2(1) Durata concesiunii/închirierii este de _____ ani, începând de la data de _____.

(2) Contractul de concesiune/închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

CAPITOLUL IV:

Redevența-chiria

Art.3. Redevența/chiria este de _____ lei, plătită anual/lunar. în conformitate cu caietul de sarcini (detalii cu privire la modul de plată).



CAPITOLUL V:

Plata redevenței/chiriei

Art.4. Plata redevenței/chiriei se face prin:

- Contul _____ concedentului/locatarului nr. _____ deschis
la _____; contul concesionarului/locatarului nr. _____
deschis la _____.

Neplata redevenței/chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la _____.

CAPITOLUL VI:

Drepturile părților

Art.5: (1) Drepturile concesionarului/locatarului

(1) Concesionarul/locatarul are dreptul de a exploata/folosi în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa bunurile imobile ce fac obiectul contractului de concesiune/închiriere.

(2) Concesionarul/locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii/închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune/închiriere

Art.6: Drepturile concedentului/locatarului

(1) Concedentul/locatarul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului / locatarului în următoarele condiții: _____.

(3) Concedentul/locatarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune/închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

CAPITOLUL VII:

Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Art.7. Obligațiile concesionarului/locatarului:

(1) Concesionarul/locatarul este obligat să asigure exploatarea/folosința eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor imobile ce fac obiectul concesiunii/închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent/locatar;

(2) Concesionarul/locatarul este obligat să exploateze/folosească în mod direct bunurile imobile care fac obiectul concesiunii/închirierii;

(3) Concesionarul/locatarul are interdicția / permisiunea de a subconcesiona/subînchiria bunul imobil ce face obiectul concesiunii/închirierii cu respectarea prevederilor _____;

(4) Concesionarul/locatarul este obligat să plătească redevența/chiria;

(5) Concesionarul/locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor imobile proprietate publică sau privată (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiția de siguranță în exploatare/folosință, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.);

(6) La încetarea contractului de concesiune/închiriere prin ajungere la termen, concesionarul/locatarul este obligat să restituie concedentului/locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.



(7) în termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune/închiriere, concesionarul/locatarul este obligat să depună cu titlu de garanție o sumă de _____ lei, reprezentând o cotă - parte din suma datorată concedentului/locatarului cu titlu de redevență/chirie pentru primul an de activitate.

(8) Concesionarul/locatarul este obligat să continue exploatarea/folosirea bunului în noile condiții stabilite de concedent/locator. în mod unilateral, potrivit art.6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune/închiriere, fără a putea solicita încetarea acesteia.

(9) Să obțină toate avizele stabilite prin certificatul de urbanism și autorizația de construire în termen de un an.

(10) Alte clauze.

Art.8. Obligațiile concedentului/locatarului

(1) Concedentul/locatorul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar/locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract de concesiune/închiriere.

(2) Concedentul/locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune/închiriere. în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul/locatorul este obligat să notifice concesionarului/locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului/locatarului.

CAPITOLUL VIII.

Încetarea contractului de concesiune/închiriere

Art.9. (1) Prezentul contract de concesiune/închiriere încetează în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune/închiriere;
 - b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent/locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia. în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
 - c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar/locatar, prin reziliere de către concedent/locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului/locatarului;
 - d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent/locator, prin reziliere de către concesionar/locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului/locatarului;
 - e) La dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului imobil concesionat/închiriat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului/locatarului de a-l exploata/folosi, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
 - f) Alte clauze de încetare a contractului de concesiune/închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.
- (2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune/închiriere, bunurile ce au fost utilizate de concesionar/locatar în derularea concesiunii/închirierii vor fi repartizate după cum urmează:
- a) bunurile de retur;
 - b) bunurile proprii;

CAPITOLUL IX.

Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent/locator și concesionar/locatar

Art.10 Responsabilitățile de mediu cad în sarcina concesionarului.



CAPITOLUL X.

Răspunderea contractuală

Art.11. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune/închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

CAPITOLUL XI.

Litigii

Art.12. (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune/închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune/închiriere clauze compromisuri.

CAPITOLUL XII.

*Alte clauze (de exemplu:
clauze de reziliere convențională, clauze penale)*

Art.13. Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante.

CAPITOLUL XIII

Definiții

Art.14 (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune/închiriere, se înțelege o împrejurare extremă cu caracter excepțional. Iară relație cu lucrul care a provocat dauna sau însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

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

Prezentul contract de concesiune/închiriere a fost încheiat în _____ exemplare.
Concedent/locator Concesionar/locatar.

PRESEDITE DE SEDINTA



/ AVIZAT,
Secretar general
UAT Comuna Tântăreni

