# ANUNȚ DE LICITAȚIE PUBLICĂ

U.A.T. Orașul Bucecea, cu sediul în orașul Bucecea, str. Calea Națională nr.70, cod poștal 717045, CUI 3643876, e-mail primaria.bucecea@yahoo.com, organizează în data de ***18.12.2025, ora 10.00,*** *licitație publică pentru concesionarea unui teren intravilan*, în suprafață de 8.600 mp, aflat în proprietatea privată a UAT Orașul Bucecea, situat în strada Calea Națională. Nr. FN, identificat în parcela cadastrală 1003 / 935, CF 53463.

***Informații privind obiectul concesiunii:***

Obiectul concesiunii îl reprezintă un teren situat în intravilanul orașului Bucecea, aparținând domeniului privat al UAT Orașul Bucecea. Documentația de atribuire a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Bucecea nr. 94 din 08.10.2025 și conține:

- ✓ Informații generale privind concedentul, denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefon / fax și / sau adresa de-mail a persoanei de contact etc;
- ✓ Caietul de sarcini;
- ✓ Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii concesionare prin licitație publică;
- ✓ Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- ✓ Informații privind stabilirea ofertei câștigătoare;
- ✓ Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- ✓ Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii;
- ✓ Formulare.

Modalitățile de intrare în posesia documentației de atribuire: la sediul UAT Orașul Bucecea din strada Calea Națională, numărul 70, oraș Bucecea, județul Botoșani, pe baza unei solicitări scrise adresate Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Mediu, Cadastru - Compartiment Investiții, de luni până vineri între orele 08.00 – 14.00 sau de pe site-ul UAT Orașul Bucecea, www.primariabucecea.ro.

Data limită până la care se pot solicita clarificări este ***10.12.2025*, ora 10.00**.

***Informații privind ofertele:***

Data limită pentru depunerea ofertelor este ***17.12.2025*, ora 12.00**.

Ofertele se depun la sediul UAT Orașul Bucecea, etaj 1 – Secretariat, din strada Calea Națională, numărul 70, cod poștal 717045, oraș Bucecea, județul Botoșani.

Ofertele se depun într-un exemplar.

Ședința publică de licitație se va desfășura la la sediul Orașului Bucecea din strada Calea Națională, numărul 70, oraș Bucecea, județul Botoșani în data de ***18.12.2025*, ora 10.00**.

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

Anunțul de licitație a fost transmis spre publicare în data de ***25.11.2025***.

**Primar,**
**Ec. Angel GHEORGHIU**

ROMANIA ORAȘUL BUCECEA JUDEȚUL BOTOȘANI

**Secretar general al orașului,**
**Jr. Paulica ALUPOAIEI**

20.11.2025

PRIMĂRIA ORAȘULUI BUCECEA
INTRARE Nr. 11517
IEȘIRE
Ziua 19 Luna 11 An 2025

**ROMÂNIA**

**MINISTERUL AFACERILOR INTERNE**
**INSTITUȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL BOTOȘANI**

**Nr. 11923 / 14.11.2025**
***2 exemplare***

***CĂTRE CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BUCECEA***
***În atenția Secretarului general al orașului Bucecea***

Ca urmare a activității de verificare a legalității hotărârilor de la nr. **94** la nr. **100**, adoptate de către Consiliul local al orașului **Bucecea** în ședința **extraordinară** din data de **08.10.2025,** vă comunicăm următoarele:

Hotărârile au fost comunicate cu respectarea prevederilor art. 197 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, la data de **17.10.2025**.

Pentru hotărârile de la nr. **94** la nr. **100** nu s-a formulat acțiune la instanța de contencios administrativ.

Persoanele în drept să exercite controlul financiar preventiv propriu răspund, potrivit legii, în raport de culpa lor pentru legalitatea, regularitatea și încadrarea în limitele prevederilor bugetare aprobate, a operațiunilor pentru care au acordat viza control financiar preventiv propriu.

Supunem atenției dumneavoastră faptul că în situația în care, ulterior emiterii prezentei adrese, se vor identifica elemente noi, care să afecteze concluziile verificărilor efectuate, primarul, secretarul UAT-ului și președintele de ședință răspund, în condițiile legii, administrativ, civil sau penal, după caz, pentru faptele săvârșite în exercitarea atribuțiilor ce le revin.

Vă atragem atenția asupra respectării prevederilor art. 197 alin. (4) – (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

"(4) Hotărârile şi dispoziţiile se aduc la cunoştinţa publică şi se comunică, în condiţiile legii, prin grija secretarului general al unităţii/subdiviziunii administrativ-teritoriale.

(5) Hotărârile şi dispoziţiile, documentele şi informaţiile financiare, precum şi alte documente prevăzute de lege se publică, pentru informare, în format electronic şi în monitorul oficial local care se organizează potrivit procedurii prevăzute în anexa nr. 1".

**PREFECT,**
**Raluca-Ștefania Curelariu**

*Botoşani, Piaţa Revoluţiei nr. 1-3, C.P. 710236, Telefon: 0231-512212, Fax: 0231-512116,*
*E-mail:* email@prefecturabotosani.ro; petitie@prefecturabotosani.ro

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
# CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BUCECEA

## HOTĂRÂREA
nr.**94** din **08.10.2025**

*privind concesionarea prin licitație publică a unui teren intravilan, proprietatea privată a Orașului Bucecea, județul Botoșani, în suprafață de 8.600 mp, situat în PC 1003/935*

**Analizând temeiurile juridice, respectiv:**

a) prevederile Legii 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii, prevederile HCL nr. 119/2015 pentru aprobarea Regulamentului pentru organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesionarea/închirierea/vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al UAT Bucecea, ale prevederilor, art. 129, alin. 2, lit. b, c, alin. 4, lit. f, alin. 6, lit. b, art. 196, alin. 1, lit. a, art. 297, alin. 1, lit. b și ale art. 302, art. 303, art. 305 - 331, art. 362 ale OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**Ținând cont de:**

a) Raportul de avizare al Comisiilor de specialitate ale Consiliului local al orașului Bucecea, Raportul de evaluare nr. 4804/2024 al SC EVALON PROIECT SRL, actualizat la zi cu indicele de inflație pe anul 2024, precum și de respectarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,

**Luând act de:**

a) Avizul nr. 3925/2025 emis de Administrația Națională a Rezervelor de Stat, Referatul de aprobare nr.613/2025 al primarului orașului Bucecea, Proiectul de hotărâre inițiat în acest sens, înregistrat sub nr. 93/2025, precum și Raportul de specialitate al Compartimentului Investiții, nr. 9693/2025,

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

## CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BUCECEA
întrunit în a 17-a ședință extraordinară a mandatului 2024 - 2028, adoptă prezenta hotărâre.

**Art 1.** Aprobă Studiul de oportunitate, în vederea concesionării, prin licitație a terenului în suprafață de 8600 mp, situat în PC1003/935, CF 53463, Nr. cadastral 53463, strada Calea Națională FN, intravilan Bucecea, proprietatea privată a orașului Bucecea, conform anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Aprobă Caietul de sarcini, precum și documentația de atribuire pentru concesionarea imobilului menționat mai sus, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3. (1).** Se însușește Raportul de evaluare, nr. 4804/2024, actualizat, la zi, conform ratei de inflație pe anul 2024, raport întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, SC. EVALON PROIECT SRL, conform anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2)Aprobă limita minimă propusă și aprobată, de la care se va porni licitația, în sumă de 12.900 lei/an ( 1,5 lei/mp/an).

(3). Redevența prevăzută în prezentul articol constituie venit la bugetul local.

(4). Prețul concesiunii se va acualiza cu indicii de inflație.

**Art.4.** Aprobă concesionarea imobilului menționat la art. 1, pe o durată de 49 ani.

**Art.5.** Se împuternicește primarul orașului Bucecea în vederea încheierii contractului de concesionare a terenului, în forma prevăzută de lege.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se va comunica:

Instituției Prefectului Județului Botoșani;

Primarului orașului Bucecea;

Compartimentului investiții;

Serviciului financiar contabil, resurse umane, cultural.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
**Alina-Petronela COJOCEL**

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI BUCECEA,
**Paulică ADUPOAIEI**

| PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 94 / 08.10.2025 | | | |
|---|---|---|---|
| **PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ** | | Vot prin ridicarea mâinii individual | |
| **HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL** | | | |
| 0 | Hotărâre care se adoptă cu votul: **majorității simple a consilierilor locali prezenți** | Voturi necesare | 8 |
| 1 | Numărul consilierilor locali, potrivit legii | | 14 |
| 2 | Numărul consilierilor locali în funcție | | 14 |
| 3 | Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii | | 14 |
| 4 | Numărul voturilor **„PENTRU"** | | 14 |
| 5 | Numărul voturilor **„ÎMPOTRIVĂ"** | Voturile „ABȚINERE" se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ". | 0 |
| 6 | Numărul voturilor **„ABȚINERE"** | | 0 |
| 7 | Numărul consilierilor locali care absentează motivat | | 0 |
| 8 | Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat | | 0 |
| 9 | Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot | | 0 |

Vizat
Control financiar Preventiv
Data 17.10.2025
Semnatura

| PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,<br>ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 94 / 08.10.2025 | | | |
|---|---|---|---|
| Nr. crt. | OPERAȚIUNI EFECTUATE | Data | Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura |
| 0 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | Adoptarea hotărârii | 08.10.2025 | |
| 2 | Comunicarea către primar | | |
| 3 | Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii | 21.10.2025 | |
| 4 | Comunicarea către prefectul județului | | |
| 5 | Comunicarea către persoanele cărora li se adresează | | |
| 6 | Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu | | |

**JUDEȚUL BOTOȘANI**
**PRIMĂRIA ORAȘULUI BUCECEA**
Str. Calea Națională nr. 70
Tel. / Fax 0231550112;0231550123
E-mail: primaria.bucecea@yahoo.com
Primar: Ec. Angel GHEORGHIU
CONSILIUL LOCAL

Anexa 1 la HCL nr. 94/08.10.2025

# STUDIU DE OPORTUNITATE

***privind inițierea procedurii de concesionare a unei parcele de teren, în suprafață de 8.600 mp, situată în PC 1003 / 935, identificată cu CF 53463, în intravilanul Orașului Bucecea, proprietatea privată a UAT Orașul Bucecea***

# CUPRINS

**CAPITOLUL I**

- ✓ Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat

**CAPITOLUL II**

- ✓ Motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu care justifică acordarea concesiunii

**CAPITOLUL III**

- ✓ Nivelul minim al redevenței

**CAPITOLUL IV**

- ✓ Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune şi justificarea alegerii procedurii

**CAPITOLUL V**

- ✓ Durata estimată a concesiunii

**CAPITOLUL VI**

- ✓ Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

**CAPITOLUL VII**

- ✓ Avize obligatorii

# CAPITOLUL I

## Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat

UAT Oraşul Bucecea a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea concesionării unei parcele de teren, în suprafaţă de 8.600 mp, situată în PC 1003 / 935, identificată cu CF 53463, în intravilanul Oraşului Bucecea, proprietatea privată a UAT Oraşul Bucecea, pe strada Calea Naţională, FN.

Acest studiu are la bază şi este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Capitolul II al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii, republicată cu modificările şi completările ulterioare.

- OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, republicată şi cu actualizările ulterioare.

***Terenul în suprafaţă de 8.600 mp este amplasat pe strada Calea Naţională, FN, în intravilanul oraşului Bucecea, identificat cu CF 53463, PC 1003 / 935, aparţinând domeniului privat al UAT Oraşul Bucecea, cu următoarele vecinătăţi: N - CF 53462, E – CF 53462 şi PC 1002, S – CF 53464, V – CF 53089 (DN 29C).***

Această parcelă de teren, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini şi nu face obiectul vreunui litigiu.

Acest proiect valorifică suprafaţa de 8.600 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiţii străine şi autohtone în oraşul Bucecea, în vederea creării de noi locuri de muncă (minim 10 locuri) şi atragerii de venituri suplimentare la bugetul local, fiind oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui.

*Destinaţia terenului conform PUG este inclusă la secţiunea: spaţii plantate, agrement, sport (teren de sport). Terenul este amplasat în UTR 1 – zonă cu funcţiuni mixte, zonă învecinată în partea de N – N-E cu UTR 7 – zonă cimitire. Având în vedere destinaţia actuală a zonei – spaţii plantate, agreement, sport* - ***pentru schimbarea destinaţiei este necesară întocmirea, avizarea şi aprobarea unei documentaţii de urbanism faza PUZ.***

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii, republicată cu modificările şi completările ulterioare.

În conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, iniţiativa concesionării trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate, care să cuprindă, în principal, descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

*Terenul care face obiectul concesionării are o suprafaţă de 8.600 mp.*

Suprafaţa de teren supusă concesiunii are acces la următoarele facilităţi:

- ✓ Reţea electrică, apă şi reţea gaz - există posibilitatea de racordare, la aproximativ 150 m,
- ✓ Pe laterala vestică se învecinează cu DN 29C (Calea Naţională),
- ✓ Pe laterala sudică se învecinează cu Str. Sălciilor.

Terenul aparţine *domeniului privat al Orașului Bucecea* şi este liber de sarcini.

*Concesionarea terenului cu suprafața de 8.600 mp, din PC 1003 / 935, identificată cu CF 53463, din intravilanul orașului Bucecea, strada Calea Națională, FN, proprietatea privată a UAT Orașul Bucecea* ***are în vedere dezvoltarea unei zone economice prin construirea unor spații comerciale (magazin / supermarket / hypermarket, stații peco, stații de reîncărcare mașini electrice, spălătorie auto etc.) în care să se desfășoare activități de comerț cu amănuntul sau cu ridicata, a unor produse ce includ necesaruri de zi cu zi, cum ar fi alimente, gustări, produse de patiserie, băuturi răcoritoare, tutungerie, articole de igienă, ziare și reviste, etc.***

***Construirea spațiului comercial și a amenajărilor aferente se va face în baza unei soluții optimizate din toate punctele de vedere, prin care se cresc performanțele clădirii și se asigură un grad de confort ridicat, atât pentru clienți, cât și pentru personalul propriu.***

## CAPITOLUL II

## Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii

Activitatea autorităţilor administraţiei publice, pe lângă sarcinile de administrare propriu-zisă stabilite prin actele normative specifice, trebuie să fie caracterizată şi de adoptarea și aplicarea unui management economic bazat pe o eficienţă sporită, care se referă şi la modul în care sunt administrate şi exploatate valorile materiale reprezentând bunurile din domeniul privat, în folosul general al cetăţenilor. Consiliul Local şi Primăria Orașului Bucecea, în calitatea lor de organe răspunzătoare pe plan local pentru administrarea domeniului public şi privat al orașului, au obligaţia să acţioneze în mod concret pentru asigurarea îndeplinirii, la nivelul pretins, a acestei funcţiuni. În acest context se înscrie şi necesitatea asigurării gestionării, administrării şi exploatării bazate pe eficienţă şi profesionalism, a suprafeţelor de teren din proprietatea unităţii administrativ-teritoriale.

Iniţiativa concesionării terenului are ca obiectiv utilizarea amplasamentului la potențial maxim, atât din punct de vedere al concedentului, cât şi al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorităţii publice locale, identificăm trei componente majore care justifică iniţierea procedurii de concesionare a terenului, respectiv *aspectele de ordin economic*, cele de *ordin financiar* şi aspectele de *ordin social*.

Întrucât terenul supus concesiunii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesara obţinerea avizului structurii de administrare / custodelui ariei naturale protejate, însă investiţia se supune legislaţiei în vigoare privind condiţiile de protecţie a mediului, *concesionarul având obligaţia de a obţine acordul de mediu.* Ca urmare a demarării investiţiei, vor fi create premizele dezvoltării unei investiţii viabile într-o zonă cu potențial de dezvoltare. Amplasarea acesteia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier și feroviar permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

Menţionăm ca avantaj *economic şi de mediu* disponibilitatea potenţialilor concesionari că, pe lângă asigurarea unei gestionări şi administrări performante, să efectueze şi unele investiţii pe termen lung, pe care le consideră necesare în scopul utilizării cât mai rentabile şi raţionale a bunurilor concesionate.

Astfel, din punct de vedere *economic şi social*, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă, atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât şi după finalizarea investiţiei, prin crearea de noi locuri de muncă permanente. În acelaşi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei şi implicit a oraşului, precum şi atragerea capitalului privat în acţiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităţii locale, precum şi ridicarea gradului de civilizaţie şi confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere *financiar* proiectul de investiţii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenţei aferente terenului concesionat, ca preţ al concesiunii,
- sumei aferente eliberării Certificatului de Urbanism,
- sumei aferente eliberării Autorizaţiei de Construire,
- sumelor aferente impozitului pe teren,
- sumelor ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădiri după finalizarea construcţiilor,
- altor venituri ale comunităţii locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

## CAPITOLUL III

### Nivelul minim al redevenţei

Nivelul minim al redevenţei, stabilit prin raportul de evaluare a terenului, asigură recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, conform prevederilor art. 17 din *Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii*, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, în condiţiile actuale de piaţă, la care se se poate adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Nivelul minim al redevenţei a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR şi actualizat conform rata inflaţiei pentru anul 2024 de 5,6% şi TVA de 21% rezultând o valoare de 10.320 lei/an, urmărindu-se obţinerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în acelaşi timp şi încurajarea investitorilor. Aşadar, în urma actualizării valoarea redevenţei a fost de 1,20 lei / mp / an, respectiv 10.320 lei / an.

Având în vedere *interesul manifestat pentru concesiunea unei suprafeţe de teren pentru construirea unui magazin / supermarket, satisfacerea unor nevoi ale comunităţii locale*, precum şi *ridicarea gradului de civilizaţie şi confort a acesteia*, pentru o dezvoltare durabilă, *zona în care se află terenul*, cu acces în DN 29C şi *facilităţile de care dispune terenul* (posibilitate de racordare la reţeaua electrică, apă şi reţea de gaz la aproximativ 150m) s-a stabilit **valoarea minimă a redevenţei de 1,5 lei / mp / an, respectiv 12.900 lei / an.**

Concesionarul din urmă având obligaţia de a achita redevenţa aferentă terenului concesionat, iar sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalităţi sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Redevența se va indexa anual cu indicele de inflație stabilit de Institutul Național de Statistică și reglementărilor legale în vigoare.

## CAPITOLUL IV

## Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune şi justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile *capitolului II ale* ***Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii*** *şi dispoziţiile* ***OUG 57/2019 privind Codul Administrativ***, **contractul de concesiune se va atribui prin licitaţie publică.** Pot participa la licitaţie toate persoanele fizice si juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condiţiile impuse prin Caietul de sarcini, respectiv Documentația de Atribuire, astfel cum vor fi aprobate de Consiliul Local al Orașului Bucecea.

Documentația de Atribuire va cuprinde: *informații generale privind concedentul, instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, caietul de sarcini, instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor, informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor, instrucțiuni privind modul de utilizare a căile de atac* și *informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii*, clauze referitoare la încetarea contractului.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract, modele de formulare,
- Schița de amplasare în zonă a parcelei supuse concesiunii.

Comisia de licitaţie va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri care nu poate fi mai mic de 5, angajați din aparatul de specialitate al primarului.

## CAPITOLUL V

## Durata estimată a concesiunii

Durata maximă de concesiune este de 49 de ani, fără posibilitatea de prelungire conform art. 306, alin. (3) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ. Prin excepție, conform prevederilor art. 306, alin. (4) se pot stabili concesionări cu o durată mai mare de 49 de ani, prin legi speciale.

Subconcesionarea și închirierea terenului este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege, caz în care se va solicita acordul concedentului. *Contractul de subconcesionare / închiriere va fi făcut în aceleași condiții cu cel încheiat de concesionar. Subconcesionarul / chiriașul va prezenta concedentului / locatorului aceleași documente care au fost solicitate concesionarului.*

## CAPITOLUL VI

## Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

*Anunțul de licitație* va fi publicat cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, după emiterea avizului de legalitate cu privire la Hotărârea Consiliului Local pentru aprobarea inițiativei de concesiune.

După finalizarea procedurii de licitație sunt necesare minim 23 de zile până la *perfectarea contractului*, conform art. 319, alin. (26) și alin. (23) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

*Anunțul de atribuire a contractului de concesiune* va fi publicat în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri.

## CAPITOLUL VII

### Avize obligatorii

Avizul obligatoriu al *Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale* este înregistrat cu nr. 3925 PS 09.09.2025 (ANRSPS) și în cadrul UAT Orașul Bucecea cu nr. 9069 din 15.09.2025, iar potrivit acestuia *bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.*

Avizele necesare pentru edificarea construcțiilor pe amplasamentul studiat vor fi cele stabilite prin certificatul de urbanism.

Avizele pentru funcționarea obiectivului ce va fi edificat pe amplasament sunt distincte față de cele solicitate pentru autorizarea clădirilor, iar obținerea avizelor cad în sarcina concesionarului.

Condiții urbanistice ale amplasamentului:

**1. REGIMUL ECONOMIC:**

• Conform prevederilor Planului Urbanistic General (PUG) și al Regulamentului de Urbanism (RLU) terenul se afla în UTR 1 – zona centrală cu funcțiuni mixte,

• Reglementări fiscale – conform HCL nr. 53 / 28.04.2023 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2023 și HCL nr. 25 / 29.02.2024 terenul este situat în zona B, rangul III,

• Pe amplasament nu sunt situri arheologice, arii protejate, zone cu monumente istorice.

**2. REGIMUL TEHNIC (UTR 1):**

• Procentul de ocupare al terenului (POT): 80,00%

• Coeficientul de utilizare al terenului (CUT): 2,4 mp ACD/mp teren

• Zona se compune în general din locuințe colective P+4, P+3, P+2, locuințe individuale mici (P - P+1, 2 niveluri), retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu. Funcțiunile publice existente în apropiere: *Serviciul Public Comunitar de Evidența Persoanelor Bucecea, Școala cu clasele I-IV, Grădinița, Centrul de Zi pentru Copii "Sf. Ioan", Centrul pentru Persoane Vârstnice „Sf. Ioan, Biserica Sf. Ioan Botezătorul.*

• **Conform PUG, zona studiată este inclusă la secțiunea: spații plantate, agrement, sport. Pentru modificarea funcțiunii parcelei se va întocmi o documentație - PUZ - plan urbanistic zonal.** *Rolul planului urbanistic zonal* este acela de a face o radiografie exactă a situației existente la un moment dat asupra unei zone urbane, în funcție de importanța și complexitatea acesteia, dar și în

vederea unor amenajări, modernizări sau modificări pe care aceasta urmează să le suporte. **Întocmirea documentației PUZ, obținerea avizelor cade exclusiv în sarcina concesionarului.**

• În componența UTR 1 se regăsesc UTR 7 și UTR 8 care au funcțiunea de cimitire.

• Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară – 50 m, respectând art. 11, alin (1) din OMS 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

• În zona drumului național, lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări, în zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare, conform *Art. 48 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, aprobată prin Legea 82/1998.*

• **Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:**

* ZpN (drum național) – 26 m între garduri,

* ZpLea (Lea 20 kv) - 12 m de o parte și de alta a liniei electrice aeriene,

*ZpG (transport gaz) – 20 m în zona construcțiilor sociale, administrative și industriale și a locuințelor individuale.

• **Utilizări admise cu condiționări:**

* Localurile care comercializează băuturi alcoolice, cluburile, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de școli și de lăcașele de cult.

• **Utilități existente:** energie electrică, gaz, apă.

• **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

*În zona rețelelor edilitare, alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitate,

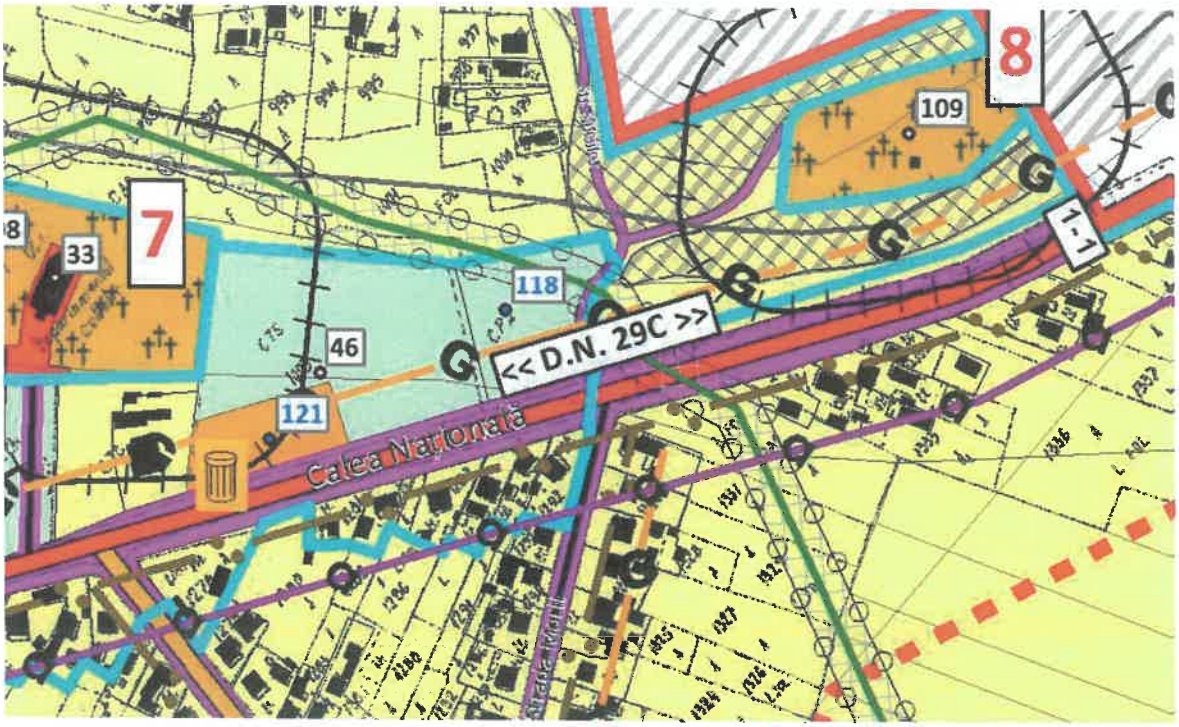
*Conform HG 525 / 1996 - regulamentul general de urbanism art. 23.

• **Circulații și accese** - accesul se realizează din str. Calea Națională (DN 29C) și str. Sălciilor (PC 93).

• **Împrejmuiri:**

*Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m, din care un soclu de 0,30m și o parte transparentă sau opacă de 1,20m,

*Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.




| | SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT |
|---|---|
| 41 | Parc Central (propus pentru reabilitare) |
| 42 | Parc de joacă |
| 43 | Stadion Siretul |
| 44 | Sala Sporturilor |
| 45 | Grădina de vară |
| 46 | Teren de sport |
| 47 | Parc de agrement |
| 48 | Teren de sport cu gazon sintetic |

**Preşedinte de şedinţă**

**Consilier**

**Cojocel Alina Petronela**

ROMÂNIA ★ ORAŞUL PUCECEA ★ JUDEŢUL BOTOŞANI ★ CONSILIUL LOCAL

**Contrasemnează**

**Secretar general al oraşului**

**Jr. Alupoaiei Paulică**

**JUDEŢUL BOTOŞANI**
**PRIMĂRIA ORAŞULUI BUCECEA**
Str. Calea Naţională nr. 70
Tel. / Fax 0231550112;0231550123
E-mail: primaria.bucecea@yahoo.com
Primar: Ec. Angel GHEORGHIU
CONSILIUL LOCAL

Anexa 2 la HCL nr. 94/08.10.2025

# DOCUMENTAŢIE DE ATRIBUIRE
## privind

concesionarea unei parcele de teren, în suprafaţă de 8.600 mp, situată în PC 1003 / 935, identificată cu CF 53463, în intravilanul Oraşului Bucecea, proprietatea privată a UAT Oraşul Bucecea

**ANUNŢ:**

Ofertanţii trebuie să examineze cu atenţie *Documentaţia de Atribuire* şi să pregătească oferta conform tuturor instrucţiunilor, formularelor, prevederilor contractuale şi ale *Caietului de Sarcini* conţinute în această Documentaţie. *Documentaţia de Atribuire, respectiv Caietul de Sarcini este parte integrantă din Contractul de Concesiune.*

**PREAMBUL:**

Prezenta documentaţie de atribuire stabileşte etapele şi modul de organizare şi derulare a *procesului de licitaţie publică* având ca obiect *concesionarea unui teren din domeniul privat al UAT Oraşul Bucecea*. Documentaţia de atribuire a fost elaborată în conformitatea cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare şi ale Regulamentului Intern privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor publice pentru concesionarea / închirierea / vânzarea bunurilor aparţinând domeniului privat / închirierea bunurilor aparţinând domeniului public al UAT Bucecea.

## CAPITOLUL 1
## INFORMAŢII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

- Denumirea concedentului: Oraşul Bucecea,
- Cod fiscal: 3643876,
- Adresa concedentului: oraş Bucecea, str. Calea Naţională, nr.70, judeţul Botoşani,
- Nr. telefon / fax: 0231 550 112 / 0231 550 123,
- E-mail: primaria.bucecea@yahoo.com, pagina web: www.primariabucecea.ro,
- Persoană de contact: Donisă Alexandrina Nicoleta, Consilier Asistent în

# CAPITOLUL 2
# INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Oraşul Bucecea invită oricare persoană fizică şi juridică interesată să depună oferta în scopul concesionării unei suprafeţe de teren, conform Studiului de Oportunitate şi a Caietului de Sarcini. Se va aplica procedura de ***concesionare prin licitaţie*** conform prevederilor legale.

Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română ori străină.

***Principiile*** care stau la baza procedurii de concesionare a bunului proprietate privată, prin licitaţie sunt:

a) *transparenţa* - punerea la dispoziţia tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului în suprafaţă de 8.600 mp din domeniul privat al Oraşului Bucecea, situat în PC 1003 / 935, identificat cu CF 53463, în intravilanul Oraşului Bucecea;

b) *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către concedent a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;

c) *proporţionalitatea* - presupune că orice măsură stabilită de către concedent trebuie să fie necesară şi corespunzătoare naturii contractului;

d) *nediscriminarea* – aplicarea de către concedent a aceloraşi reguli, indiferent de forma de organizare, natura capitalului ori naţionalitatea participanţilor la procedura de atribuire a contractului, cu respectarea condiţiilor prevăzute în acordurile şi convenţiile la care România este parte;

e) *libera concurenţa* – asigurarea de către concedent a condiţiilor pentru ca orice operator să aibă dreptul de a participa la procedură, în condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte.

*Oferta şi documentele care o însoţesc trebuie să fie redactate în limba română (sau cu traducere în limba română).* Ofertantul are obligaţia de a menţine oferta valabilă conform termenului specificat în anunţul de licitaţie.

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ofertanţilor, în circumstanţe excepţionale, înainte de expirarea perioadei de valabilitate a ofertei, prelungirea acestei perioade.

*Oferta va fi elaborată conform Caietului de Sarcini şi prezentelor instrucţiuni.*

Desfăşurarea procedurii de concesionare prin licitaţie publică

1. Pentru desfăşurarea procedurii licitaţiei publice este obligatorie **participarea a cel puţin 2 ofertanţi**. În cazul în care în urma publicării anunţului de participare nu au fost depuse două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie cu respectarea procedurii prevăzută anterior. În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.

2. Anunţul de licitaţie se întocmeşte după aprobarea documentelor de atribuire de către concedent şi trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

✓ informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de

identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

✓ informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

✓ informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului / compartimentului din cadrul autorităţii contractante de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

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

✓ data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

✓ instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

✓ data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

3. Data organizării licitaţiei se va publica prin anunţ în presa locală, pe site-ul Primăriei Oraşului Bucecea, dar şi în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a.

4. Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

5. Persoanele interesate au dreptul de a solicita și obține documentația de atribuire **(Formular – F7)**. În cazul în care s-a depus o solicitare pentru obținerea documentației de atribuire în format electronic sau pe hârtie, concedentul are obligația de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

6. După primirea ofertelor în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii la registratura concedentului, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Dispoziția Primarului Orașului Bucecea, la data și ora fixată pentru deschiderea ofertelor prevazută în anunțul publicitar.

7. După *deschiderea plicurilor exterioare*, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în *"Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor"* și întocmește un **proces-verbal** *(ședința de deschidere - plicuri exterioare)*, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

8. În cazul în care nu există cel puțin 2 (două) oferte valabile, Comisia de Evaluare va întocmi un proces-verbal prin care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică.

9. *Deschiderea plicurilor interioare* ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 7 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți (dacă sunt prezenți), numai dacă există cel puțin 2 (două) oferte valabile.

10. Criteriile de atribuire ale contractului de concesiune și ponderile acestora sunt stabilite la capitolul 5, în prezenta Documentație de Atribuire.

11. Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai

mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

12. În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

13. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmeşte un **proces verbal** *(evaluarea ofertelor - plicuri interioare)* în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

14. În baza procesului - verbal menţionat la punctul 13 comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un **raport** *(raportul procedurii)*. Acesta cuprinde descrierea procedurii de concesionare şi operaţiunile de evaluare, elementele esenţiale ale ofertelor depuse şi motivele alegerii ofertantului câştigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câştigător nici un ofertant, cauzele respingerii.

15. După întocmirea raportului comisiei de evaluare, **concedentul, în termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost respinse, indicând motivele excluderii şi ofertantul care a fost declarat câştigător.**

16. *Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate privată numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanţi, despre decizia referitoare la atribuirea contractului de concesiune şi în cel mult 20 de zile de la îndeplinirea acestui termen.*

17. În cazul în care licitaţia publică nu a condus la desemnarea unui câştigător, se va consemna această situaţie într-un proces verbal şi se va organiza o nouă licitaţie.

18. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitaţie.

19. Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie şi se organizează în condiţiile prevăzute la art. 318 din Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

20. Concedentul are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

# CAPITOLUL 3
# CAIET DE SARCINI

## 3.1. Informaţii generale privind obiectul concesiunii

*3.1.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat*

Caracteristicile principale ale bunului supus concesiunii:

- ✓ Teren: intravilan,
- ✓ Suprafaţa: 8.600 mp,
- ✓ Adresă: Strada Calea Naţională, FN, oraş Bucecea, jud. Botoşani,
- ✓ Nr. Cadastral / Nr. Topografic / Carte Funciară: 53463,

- ✓ Parcela Cadastrală: 1003 / 935,
- ✓ Domeniul UAT Oraşul Bucecea: Privat,
- ✓ Vecinătăţi: N - CF 53462,
  E – CF 53462 şi PC 1002,
  S – CF 53464,
  V – CF 53089 (DN 29C).

*3.1.2. Destinaţia bunului ce face obiectul concesiunii*

Utilizarea eficientă a bunurilor proprietate privată a Oraşului Bucecea reprezintă o axă prioritară a autorităţii locale.

Până la această dată s-a înregistrat două solicitări, din partea unor persoane juridice interesate, privind concesionarea terenului în suprafaţă de 8.600 mp.

*Concesionarea terenului cu suprafaţa de 8.600 mp, din PC 1003 / 935, identificată cu CF 53463, din intravilanul oraşului Bucecea, strada Calea Naţională, FN, proprietatea privată a UAT Oraşul Bucecea* ***are în vedere dezvoltarea unei zone economice prin construirea unor spaţii comerciale (magazin / supermarket / hypermarket, staţii peco, staţii de reîncărcare maşini electrice, spălătorie auto etc.) în care să se desfăşoare activităţi de comerţ cu amănuntul sau cu ridicata, a unor produse ce includ necesaruri de zi cu zi, cum ar fi alimente, gustări, produse de patiserie, băuturi răcoritoare, tutungerie, articole de igienă, ziare şi reviste, etc.***

Construirea spaţiului comercial şi a amenajărilor aferente se va face în baza unei soluţii optimizate din toate punctele de vedere, prin care se cresc performanţele clădirii şi se asigură un grad de confort ridicat, atât pentru clienţi, cât şi pentru personalul propriu.

*3.1.3. Condiţiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii*

Pentru suprafaţa de teren care se concesionează, concesionarul are obligaţia realizării lucrărilor de exploatare raţională şi de întreţinere, astfel încât să se asigure ridicarea potenţialului de producţie şi exploatarea terenului în condiţii optime.

Terenul este liber de sarcini şi intră în posesia efectivă a concesionarului odată cu semnarea contractului şi a procesului verbal de predare - primire.

Principalul obiectiv de *ordin economic* este administrarea eficientă a domeniului public şi privat al UAT Oraşul Bucecea pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local. În acelaşi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei şi implicit a oraşului, precum şi atragerea capitalului privat în acţiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităţii locale, precum şi ridicarea gradului de civilizaţie şi confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere *financiar* proiectul de investiţii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- ✓ redevenţei aferente terenului concesionat, ca preţ al concesiunii,
- ✓ sumei aferente eliberării Certificatului de Urbanism,
- ✓ sumei aferente eliberării Autorizaţiei de Construire,
- ✓ sumelor aferente impozitului pe teren,

- ✓ sumelor ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădiri după finalizarea construcţiilor,
- ✓ altor venituri ale comunităţii locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

Din punct de vedere al *mediului* se urmăreşte utilizarea eficientă şi durabilă a resurselor şi gestionarea eficientă a deşeurilor şi menţinerea cu stricteţe a condiţiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecţiei mediului.

Ca urmare a demarării investiţiei, vor fi create premizele dezvoltării unei activităţi viabile, într-o zonă cu potenţial de dezvoltare. Amplasarea acesteia în imediata vecinătate a infrastructurii de transport rutier permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

**Pentru realizarea investiţiei se impune elaborarea şi aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) şi Certificatului de Urbanism de informare. Cheltuielile şi întocmirea documentaţiei pentru elaborarea şi aprobarea PUZ cade exclusiv în sarcina concesionarului.**

**Beneficiarul (concesionarul) va depune o cerere pentru emiterea unui certificat de urbanism, prin care vor fi reglementate regimurile economic, juridic şi tehnic şi se vor solicita documentele şi avizele necesare obţinerii autorizaţiilor de construire.**

**Concesionarul va obţine pe cheltuiala sa avize, acorduri, autorizaţii pe care are obligaţia să le respecte.** Nerespectarea acestora atrage după sine sancţionarea şi / sau aplicarea de către factorii interesaţi de amenzi contravenţionale. Pe parcursul derulării contractului de concesiune, concesionarul se obligă să permită accesul pe teren a persoanelor aparţinând comunităţii locale în măsura în care această activitate nu aduce atingere dezvoltării activităţii concesionarului sau nu împiedică dezvoltarea proiectului.

Ofertantul declarat câştigător are obligaţia de a materializa investiţia asumată prin depunerea ofertei, în cadrul licitaţiei, cu ***respectarea termenelor*** după cum urmează:

- **Certificatul de Urbanism** va fi obţinut în **maxim 90 zile** de la data semnării contractului de concesiune şi procesului verbal de predare - primire amplasament,

- Concesionarului îi revine obligaţia de a finaliza **documentaţia unui PUZ aprobat** în **24 luni de la semnarea contractului** şi procesului verbal de predare - primire amplasament,

- În termen de **maxim 12 luni**, *de la finalizarea PUZ aprobat*, ofertantul trebuie **să obţină Autorizaţia de Construire,**

- În termen de **maxim 24 luni**, *de la data eliberării Autorizaţiei de Construire* concesionarul trebuie să **finalizeze investiţia**.

**Pe lângă valoarea redevenţei, aferentă concesionării terenului, concesionarul va trebui să plătească inclusiv impozit pe teren, pe clădire şi alte taxe sau impozite conform legislaţiei în vigoare.**

**Obligaţia de plată a redevenţei începe după data semnării contractului de concesiune şi procesului verbal de predare primire amplasament, dar nu înainte de finalizarea documentaţiei PUZ, iar obligaţia de plată a impozitului pe teren şi impozitului pe clădiri va decurge după finalizarea construcţiilor, respectiv recepţia acesteia (cu Proces verbal de recepţie) şi declararea construcţiei la Compartimentul de Taxe şi Impozite, în vederea impozitării conform art. 39 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor**

**de construcţii şi art. 461, alin (3) din Codul Fiscal.**

Se vor efectua toate lucrările care să ofere terenului destinaţia pentru care s-a concesionat. **Investiţiile şi lucrările se vor executa numai după obţinerea autorizaţiei de construire în condiţiile Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.**

*Conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, art. 36, alin (1) şi (2) persoanele fizice şi juridice sunt obligate să solicite emiterea autorizaţiei de construire şi să înceapă construcţia în termen de cel mult un an de la data obţinerii actului de concesionare a terenului,* în cazul de faţă după obţinerea PUZ. În caz de încălcare a obligaţiei concesionarea îşi pierde valabilitatea, concesionarul fiind obligat să plătească concedentului toate cheltuielile aferente procedurii de licitaţie (valoarea raportului de evaluare, valoarea anunţului pentru participarea la licitaţie, etc).

Se vor executa lucrări de amenajare, consolidare şi sistematizare a terenului: terasamente, alei de acces, utilităţi, executarea construcţiilor impuse pentru realizarea şi funcţionarea obiectivului, protejarea arborilor care intră în terenul concesionat, precum şi alte lucrări care devin necesare, raportate la obiectul concesiunii.

**3.2. Condiţii generale ale concesiunii**

*3.2.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii*

Bunurile proprii sunt bunurile care aparţin concesionarului şi care sunt utilizate de acesta pe perioada concesionării. La încetarea concesiunii, bunurile proprii rămân în proprietatea concesionarului.

Avizele necesare pentru edificarea construcţiilor pe amplasamentul studiat vor fi cele stabilite prin certificatul de urbanism.

Avizele pentru funcţionarea obiectivului ce va fi edificat pe amplasament sunt distincte faţă de cele solicitate pentru autorizarea clădirilor, iar obţinerea avizelor cad în sarcina concesionarului, pe cheltuiala acestuia.

Condiţii urbanistice ale amplasamentului:

**1. REGIMUL ECONOMIC:**

• Conform prevederilor Planului Urbanistic General (PUG) şi al Regulamentului de Urbanism (RLU) terenul se afla în UTR 1 – zona centrală cu funcţiuni mixte,

• Reglementări fiscale – conform HCL nr. 53 / 28.04.2023 privind stabilirea impozitelor şi taxelor locale pentru anul 2023 şi HCL nr. 25 / 29.02.2024 terenul este situat în zona B, rangul III,

• Pe amplasament nu sunt situri arheologice, arii protejate, zone cu monumente istorice.

**2. REGIMUL TEHNIC (UTR 1):**

• Procentul de ocupare al terenului (POT): 80,00%

• Coeficientul de utilizare al terenului (CUT): 2,4 mp ACD/mp teren

• Zona se compune în general din locuinţe colective P+4, P+3, P+2, locuinţe individuale mici (P - P+1, 2 niveluri), retrase de la aliniament, cu regim de construire discontinuu. Funcţiunile publice existente în apropiere: *Serviciul Public Comunitar de Evidenţa Persoanelor Bucecea, Şcoala cu clasele I-IV, Grădiniţa, Centrul de Zi pentru Copii "Sf. Ioan", Centrul*

*pentru Persoane Vârstnice „Sf. Ioan, Biserica Sf. Ioan Botezătorul.*

• **Conform PUG, zona studiată este inclusă la secțiunea: spații plantate, agrement, sport. Pentru modificarea funcțiunii parcelei se va întocmi o documentație - PUZ - plan urbanistic zonal.** *Rolul planului urbanistic zonal* este acela de a face o radiografie exactă a situației existente la un moment dat asupra unei zone urbane, în funcție de importanța și complexitatea acesteia, dar și în vederea unor amenajări, modernizări sau modificări pe care aceasta urmează să le suporte. **Întocmirea documentației PUZ, obținerea avizelor cade exclusiv în sarcina concesionarului.**

• În componența UTR 1 se regăsesc UTR 7 și UTR 8 care au funcțiunea de cimitire.

• Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirelor trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară – 50 m;

• În zona drumului național, lucrările edilitare subterane se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări, în zona drumului public, se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare, conform *Art. 48 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, aprobată prin Legea 82/1998.*

• **Se interzice construirea de clădiri în zonele de protecție:**

* ZpN (drum național) – 26 m între garduri,

* ZpLea (Lea 20 kv) - 12 m de o parte și de alta a liniei electrice aeriene,

*ZpG (transport gaz) – 20 m în zona construcțiilor sociale, administrative și industriale și a locuințelor individuale.

• **Utilizări admise cu condiționări:**

* Localurile care comercializează băuturi alcoolice, cluburile, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de școli și de lăcașele de cult.

• **Utilități existente:** energie electrică, gaz, apă.

• **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

*În zona rețelelor edilitare, alinierea clădirilor se va subordona distanțelor minime legale impuse de avizele de specialitat,

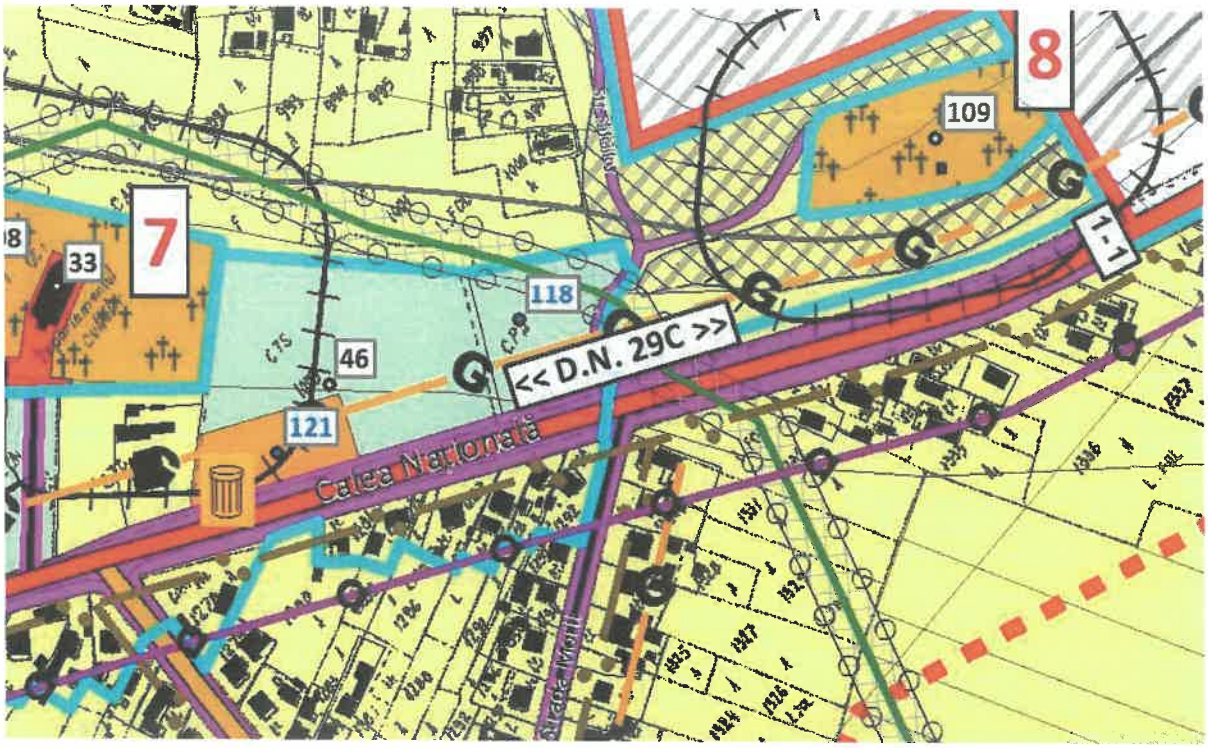
*Conform HG 525 / 1996 - regulamentul general de urbanism art. 23.

• **Circulații și accese** - accesul se realizează din str. Calea Națională.

• **Împrejmuiri:**

*Gardurile la strada vor avea înălțimea de 1,50 m, din care un soclu de 0,30m și o parte transparentă sau opacă de 1,20m,

*Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20m care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.




| | SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT |
|---|---|
| 41 | Parc Central (propus pentru reabilitare) |
| 42 | Parc de joacă |
| 43 | Stadion Siretul |
| 44 | Sala Sporturilor |
| 45 | Grădina de vară |
| 46 | Teren de sport |
| 47 | Parc de agrement |
| 48 | Teren de sport cu gazon sintetic |

*3.2.2. Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare*

**Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecţie a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare.**

***Responsabilităţile de mediu revin în exclusivitate concesionarului***, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune şi respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuţia lucrărilor de orice fel (investiţie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare etc), cât şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru locatarii aflaţi în imediata vecinătate.

După primirea certificatului de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi / sau a procedurii de evaluare adecvată.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și / sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În cazul în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

*După concesionare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat, precum și a autorizației de construire emisă de organele competente. Având în vedere schimbarea destinației zonei se impune schimbarea destinației actuale prin întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism faza PUZ.*

*Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile, avizele, documentațiile necesare obținerii PUZ și a Autorizației de Construire.*

*3.2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență*

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, iar eventualele schimbări de destinație sunt interzise. Concesionarul va exploata terenul în condiții optime, fără a efectua alte lucrări decât cele permise.

*3.2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat / posibilitatea subconcesionării, după caz*

***Subconcesionarea bunului concesionat este interzisă*** cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege, caz în care se va solicita acordul concedentului.

Contractul de subconcesionare va fi făcut în aceleași condiții cu cel încheiat de concesionar. Subconcesionarul va prezenta concedentului aceleași documente care au fost solicitate concesionarului.

*Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, conform condițiilor prevăzute de lege, în baza unei notificări a noului proprietar al construcției, însoțită de documente doveditoare în formă autentică sau similar.*

*3.2.5. Condiţiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii*

***Închirierea terenului este interzisă,*** cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege, caz în care se va solicita acordul concedentului.

Contractul de închiriere va fi făcut în aceleași condiții cu cel încheiat de concesionar. Chiriașul va prezenta locatorului aceleași documente care au fost solicitate concesionarului.

*3.2.6. Durata concesiunii*

*Durata propusă a concesiunii este de 49 ani, începând de la data de semnării contractului de concesiune și a procesului verbal de predare – primire a amplasamentului terenului concesionat.* Prin stabilirea unei durate mari a contractului de concesionare a bunului se oferă concesionarului siguranţa exploatării bunului şi desfăşurării activităţii pe toată perioada acestuia, fapt ce poate implica efectuarea unor lucrări de amenajare și modernizare, care ar putea asigura

în final condiţii mai bune de exploatare şi de folosire a acestuia. Pe de altă parte, o durată excesiv de mare a contractului de concesiune obligă autoritatea locală în calitatea sa de concedent, la păstrarea, în mare parte, a condiţiilor de contractare şi regulilor stabilite la data încheierii acestuia prin documentele contractului, îngrădind drepturile autorităţilor locale de a modifica substanţial prevederile contractului de concesiune, în raport cu noile situaţii de piaţă create pe parcursul derulării acestuia.

*Având în vedere cele menţionate mai sus, precum şi politica autorităţii locale de a asigura o siguranţă şi stabilitate optimă în condiţii cât mai bune pentru promovarea unor măsuri concrete în administrarea bunurilor din domeniul public şi privat al oraşului, se estimează ca fiind optim stabilirea unei durate a contractului de concesiune pe o perioadă de* ***49 de ani.***

Prin excepţie, conform prevederilor art. 306, alin. (4) se pot stabili concesionări cu o durată mai mare de 49 de ani, prin legi speciale.

***Începerea execuţiei lucrărilor este condiţionată de întocmirea documentaţiei PUZ, de obţinerea tuturor avizelor necesare şi a autorizaţiei de construire, ceea ce cade exclusiv în sarcina concesionarului şi pe cheltuiala acestuia.***

*Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui şi primirii de la concedent a Extrasului de Carte Funciară pentru informare, inclusiv va face dovada înregistrării concedentului.*

Concedentul are dreptul ca, prin împuterniciţii săi, să urmărească mersul lucrărilor de amenajare a terenului, în vederea asigurarii calităţii amenajărilor ce vor fi realizate şi încadrarea în termenul de punere în funcţiune stabilit prin actul de concesiune.

*3.2.7. Redevenţa minimă şi modul de calcul al acesteia*

Potrivit celor prevăzute de art. 307, alin (4) şi (5) *din Codul Administrativ*, cu modificările şi completările ulterioare, modul de calcul şi plata redevenţei se stabileşte de către autorităţile administraţiei publice locale, avându-se în vedere următoarele criterii:

- ✓ proporţionalitatea redevenţei cu beneficiile obţinute din exploatarea bunului de către concesionar;
- ✓ valoarea de piaţă a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenţei cu durata concesiunii.

Nivelul redevenţei se stabileşte în aşa fel încât, pe de o parte, să fie asigurat un venit constant pentru bugetul oraşului, iar pe de altă parte să fie menţinut principiul proporţionalităţii şi echilibrului contractual în sensul stabilirii unui nivel de redevenţă corect în raport cu importanţa, volumul şi natura bunurilor supuse concesionării.

Nivelul minim al redevenţei, stabilit prin raportul de evaluare a terenului, asigură recuperarea în 25 de ani a preţului de vânzare al terenului, conform prevederilor art. 17 din *Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii*, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, în condiţiile actuale de piaţă, la care se se poate adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Nivelul minim al redevenţei a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR şi actualizat conform rata inflaţiei pentru anul 2024 de 5,6% şi TVA de 21%, urmărindu-se obţinerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în acelaşi timp şi încurajarea investitorilor. Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluatorul autorizat dl. Lazăr Dorin (SC Evalon Proiect SRL) şi înregistrat în cadrul UAT Oraşul Bucecea cu nr. 4804 din 15.04.2024. Aşadar, în urma actualizării valoarea redevenţei a fost de 1,20 lei / mp / an, respectiv

10.320 lei / an.

Având în vedere *interesul manifestat pentru concesiunea unei suprafețe de teren pentru construirea unui magazin / supermarket, satisfacerea unor nevoi ale comunității locale*, precum și *ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia*, pentru o dezvoltare durabilă, *zona în care se află terenul*, cu acces în DN 29C și *facilitățile de care dispune terenul* (posibilitate de racordare la rețeaua electrică, apă și rețea de gaz la aproximativ 150m) s-a stabilit **valoarea minimă a redevenței de 1,5 lei / mp / an, respectiv 12.900 lei / an.**

**Obligația de plată a redevenței** începe după data semnării contractului de concesiune și procesului verbal de predare - primire amplasament (punerea efectivă în posesie a terenului), dar nu înainte de finalizarea documentației PUZ și aprobării acesteia în Consiliul Local. *Perioada elaborării și avizării PUZ nu va depăși 24 de luni de la semnarea contractului* și *procesului verbal de predare - primire amplasament, în caz contrar contractul va fi reziliat.*

**Obligația de plată a impozitului pe teren și impozitului pe clădiri** va decurge după finalizarea construcțiilor, respectiv recepția acesteia (cu Proces verbal de recepție) și declararea construcției la Compartimentul de Taxe și Impozite, în vederea impozitării conform art. 39 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și art. 461, alin (3) din Codul Fiscal.

**Plata redevenței se face anual, în 2 tranșe egale, în lei, până la data de 31.03, respectiv 30.09 a fiecărui an.**

**Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la penalități de 0,1% pe zi de întârziere, rezilierea contractului și obligația de a preda concedentului terenul liber de orice sarcini.**

*Penalitățile se calculează pentru fiecare zi de întârziere începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate.*

**Prețul concesiunii va fi indexat anual cu indicele de inflație stabilit de Institutul Național de Statistică, reglementărilor legale în vigoare și aprobat prin HCL.**

*3.2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent*

***Garanția de participare***

**Garanția de participare la procedura de concesionare se stabilește în sumă de 1.290 lei.**

Garanția de participare se constituie prin depunere de numerar la casieria Primăriei Orașului Bucecea sau OP în contul pus la dispoziție de UAT Orașul Bucecea.

Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției de participare, în cuantumul solicitat în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședintei de deschidere a ofertelor.

Garanția de participare pentru ofertanții necâștigători se restituie în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la data desfășurării licitației publice, *în baza unei solicitări scrise.*

Garanția de participare a ofertantului câștigător se returnează de către concedent în cel mult 15 zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune, *în baza unei solicitări scrise.*

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a. ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

b. ofertantul câștigător nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.

***Garanţia ce urmează a fi depusă de concesionar în conformitate cu articolul nr. 325, alin. (7) din Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare***

**Concesionarul are obligaţia ca, în termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună, cu titlu de garanţie, o sumă fixă de minim 9.675 lei, reprezentând 75% din suma obligaţiei de plată către concedent, stabilită de acesta şi datorată pentru primul an de exploatare.**

**În cazul în care nu se depune garanţia în termen, contractul este nul.**

Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

*3.2.9. Condiţiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:*

3.2.9.1. *Protejarea secretului de stat* – Nu este cazul

3.2.9.2. *Materiale cu regim special* – Nu este cazul

3.2.9.3. *Condiţii de siguranţă în exploatare* - Respectarea prevederilor legale privind siguranţa în exploatare, referitoare la exploatarea agregatelor de carieră constituie sarcina concesionarului. În acest sens concesionarul va obţine toate autorizaţiile prevăzute de lege.
Desfăşurarea activităţii specific pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

a) funcţionarea şi exploatarea în condiţii de siguranţă, rentabilitate şi eficienţă economică a terenului,

b) protejarea domeniului public / privat şi punerea în valoare a acestuia,

c) protecţia mediului, muncii, sănătăţii şi igienei, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

3.2.9.4. *Condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural naţional* – Nu este cazul

3.2.9.5. *Protecţia mediului* – Toate obligaţiile privind protecţia mediului, inclusiv obligaţiile referitoare la interdicţiile de poluare a aerului, solului şi păstrarea / ameliorarea aspectului general al mediului cu încadrarea în înfăţişarea zonei, cad în sarcina concesionarului. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate în ceea ce priveşte respectarea legislaţiei în vigoare cu privire la protecţia mediului.

3.2.9.6. *Protecţia muncii* - Responsabilităţile privind respectarea prevederilor legale din actele normative referitoare la condiţiile de muncă şi protecţia muncii revin în totalitate concesionarului.

3.2.9.7. *Condiţii impuse de acordurile şi convenţiile internaţionale la care România este parte* – Nu este cazul.

**3.3. Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

Orice persoană juridică sau fizică, română ori străină are dreptul de a participa la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune. Se exclude din această procedură, respectiv nu este eligibil, orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situaţii:

a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic

sau activităţile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situaţie similară cu cele menţionate anterior, reglementată prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situaţiile prevăzute la lit.a);

c) nu şi-a îndeplinit obligaţiile exigibile de plată a impozitelor şi taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum şi a contribuţiei pentru asigurările sociale de stat;

d) furnizează informaţii false în documentele prezentate;

e) a comis o gravă greşeală în materie profesională sau nu şi-a îndeplinit obligaţiile asumate printr-un alt contract de concesiune sau de achiziţie publică, în măsura în care autoritatea contractantă poate aduce ca dovadă mijloace probante în acest sens. *Observaţie*: Impozitele şi taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eşalonări, etc.) de către organele competente nu se consideră obligaţii exigibile de plată, în măsura în se face dovada respectării condiţiilor impuse la acordarea înlesnirilor.

f) fiecare ofertant are dreptul de a depune o singură ofertă;

g) nu a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

h) nu şi-a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

Ofertantul poartă toată răspunderea ca oferta, însoţită de documentele de calificare, să fie primită de autoritatea concedentă la adresa şi până la data (ora şi minutul) limită stabilită în anunţul de participare şi în documentaţia de atribuire, inclusiv forţă majoră. Ofertele sosite după această dată vor fi returnate fără deschidere.

**3.4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune**

Contractul de concesiune încetează în următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă parţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condiţiile legii;

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

c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului şi desfiinţarea pe cale administrativă a construcţiilor existente pe teren, pe cheltuiala concesionarului. Despăgubirile cuprind cheltuielile efectuate în vederea concesionării prin licitaţie a imobilului-teren, cheltuieli cu atribuirea contractului de concesiune (cheltuieli: cu raportul de evaluare, cu anunţurile privind organizarea licitaţiei publice, etc.);

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

e) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri; (*concesionarul va notifica de îndată concedentului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la concesiune, în termen de maxim 30 zile de imposibilitatea exploatării*);

f) în cazul nerespectării condiţiilor impuse în caietul de sarcini, a nerespectării destinaţiei impuse prin studiul de oportunitate, în cazul nerespectării termenelor prevăzute, respectiv:

obținerea **Certificatului de Urbanism** în **maxim 90 zile de la data semnării contractului de concesiune** și **procesului verbal de predare primire amplasament**, finalizarea documentației unui **PUZ aprobat** în **24 luni de la semnarea contractului** și **procesului verbal de predare primire amplasament,** obținerea **Autorizației de Construire** în **maxim 12 luni de la finalizarea PUZ aprobat**, precum și în cazul în care **investiția** nu este finalizată în termen de **maxim 24 luni de la data eliberării Autorizației de Construire**, contractul se consideră reziliat de drept, fără intervenția instanței, dacă concesionarul nu plătește obligațiile rezultate din contract. *În cazul în care concesionarul nu poate din motive obiective, să se încadreze în termenul convenit, poate solicita prelungirea acestuia, cu acordul ambelor părți, prin act adițional la Contractul de Concesiune;*

g) **neplata redevenței pentru două tranșe consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres), cât și la revenirea terenului la dispoziția concedentului, fără nici o obligație a acestuia față de concesionar. Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii și a majorărilor de întârziere;**

h) în cazul în care concesionarul intră în lichidare, faliment (acolo unde este cazul) sau are suspendată activitatea mai mult de 2 luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței și fără altă formalitate prealabilă;

i) în cazul neachitării garanției prevăzute în conformitate cu articolul nr. 325, alin. (7) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, după expirarea celor 90 de zile, contractul este considerat reziliat de drept, fără alte formalități prealabile;

j) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la lit. b) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, iar în situația prevăzută la lit. c) și d) în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la lit. e) în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

În cazul decesului concesionarului dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune. Succesorul, în baza documentelor jutificative (documente de moștenire, succesiune, etc.) poate solicita concedentului atât rezilierea contractului, cât și prelungirea acestuia, conform prevederilor legale.

***Concesionarul are obligația ca la încetarea contractului, indiferent de cauze, să aducă terenul la starea naturală inițială. Concesionarul trebuie să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate, în mod gratuit, liber de orice sarcini, bunul concesionat.*** **În cazul în care concesionarul nu își duce la îndeplinire această obligație concedentul va executa lucrările de aducere la starea inițială, iar concesionarul va plăti contravaloarea sumei aferente acestor lucrări.**

# CAPITOLUL 4
# INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

*Prezentarea ofertelor - condiții de eligibilitate*

✓ Ofertele vor fi redactate în limba română.

✓ Pot participa la licitația pentru atribuirea concesiunii persoane juridice și fizice române și străine care îndeplinesc condițiile impuse de concedent prin prezenta documentație.

✓ Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul **exterior** și unul **interior**, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în Registratura concedentului, precizându-se data și ora.

✓ Pe **plicul exterior** se va indica doar *obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta* și *data și ora deschiderii ofertelor*:

**„Pentru licitația publică privind concesionarea unui imobil teren în suprafață de 8.600 mp, din domeniul privat al Orașului Bucecea, situat în PC 1003 / 935, identificat cu CF 53463, în intravilanul Orașului Bucecea, str. Calea Națională, nr. FN.**
**A nu se deschide înainte de data:_____, ora _____"**

➢ **PLICUL EXTERIOR** TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

*A. Documente pentru ofertanți persoane juridice:*

1. Cerere de înscriere la licitație. **Formular – F1**
2. Fișă cu informații privind ofertantul. **Formular – F2**
3. Declarație de participare (privind eligibilitatea) semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. **Formular – F3**
4. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:

- certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- copie BI / CI pentru reprezentantul legal / administratorul societății.

5. Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a concesiunii și de exploatare:

- *certificate constatatoare* emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plata față de *bugetul local* și *bugetul consolidat al statului*, valabile la data deschiderii ofertelor;
- declarație pe proprie răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară, inclusă în *Formularul F3*;

6. Dovada achitării garanției de participare la licitație.
7. Împuternicire scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului deleagă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu acestă ocazie (dacă este cazul).
8. Declarație pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărarea împotriva incendiilor, potrivit **Formularului F5**

9. Cazier judiciar al administratorului societății / al reprezentantului legal al ofertantului din care să rezulte că acesta nu are condamnări ori că împotriva sa nu s-au luat măsuri cu caracter penal sau administrativ.

10. Cazierul fiscal al ofertantului eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor.

11. Formularul (draft-ul) de contract să fie însușit de ofertant. În cazul în care acesta are anumite obiecțiuni sau completări poate să le consemneze în formular.

12. Oferta tehnică va cuprinde minim *descrierea investiției pe care o propune ofertantul în conformitate cu cerințele caietului de sarcini:* plan de afaceri, grafic de realizare, schițe pentru eventualele construcții, etc.

*B. Documente pentru ofertanți persoane fizice:*

1. Cerere de înscriere la licitație. **Formular – F1**
2. Fișă cu informații privind ofertantul. **Formular – F2**
3. Declarație de participare (privind eligibilitatea) semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. **Formular – F3**
4. Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresă (BI / CI, adeverință de recenzie - după caz);
5. *Certificat Fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitele și taxele către bugetul local*, fără datorii, emis de Serviciul de Impozite și Taxe Locale al localității în care domiciliază, valabil la data deschiderii ofertelor și *Certificat Fiscal privind îndeplinirea obligațiile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul consolidat al statului – ANAF,* valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată față de bugetul de stat.
6. Dovada achitării garanției de participare la licitație.
7. Împuternicire oficială (dacă este cazul) din partea persoanei ofertante, în cazul în care aceasta este reprezentată printr-o altă persoană.
8. Declarație pe propria răspundere a persoanei fizice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărarea împotriva incendiilor, potrivit **Formularului F5.**
9. Cazier judiciar – care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru săvârșirea următoarelor fapte: gestiune frauduloasă, fals, înșelăciune și delapidare, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor.
10. Formularul (draft-ul) de contract să fie însușit de ofertant. În cazul în care acesta are anumite obiecțiuni sau completări poate să le consemneze în formular.
11. Oferta tehnică va cuprinde minim *descrierea investiției pe care o propune ofertantul în conformitate cu cerințele caietului de sarcini:* plan de afaceri, grafic de realizare, schițe pentru eventualele construcții, etc.

✓ Pe **plicul interior** se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;

**Atenție!** Oferta depusă la o altă adresă a concedentului, decât cea stabilită sau după expirarea

datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

➢ **PLICUL INTERIOR** TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

1. Oferta propriu-zisă - *oferta financiară,* ce va fi semnată de ofertant în original.

2. Oferta va cuprinde Formularul de ofertă semnat și datat, fără îngroșări, ștersături sau modificări. **Formular – F4**

✓ Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitatie și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

✓ Plicurile interioare găsite după deschiderea plicurilor exterioare, nesigilate, conduc la respingerea ofertei ca fiind neconformă.

Precizări privind oferta:

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

2. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.

3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.

5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor concedentului.

6. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.

7. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage dupa sine pierderea garanției de participare și, dacă e cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.

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

9. Prețul concesiunii va fi indexat anual cu indicele de inflație stabilit de Institutul Național de Statistică și aprobat prin HCL.

10. Modul de achitare a prețului concesiunii, cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de concesiune.

11. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii prevăzute.

12. Participanților la licitația publică cărora nu le-a fost adjudecat terenul li se va restitui contravaloarea garanției de participare în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la data desfășurării licitației publice, în baza unei solicitări scrise.

13. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

14. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate atrage după sine plata daunelor-interese, conform art. 323 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

15. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura

de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

16. În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător 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 câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

17. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile art. 323, alin. (2), din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare: „procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea".

## CAPITOLUL 5
## INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR, MODUL DE LUCRU AL COMISIEI DE EVALUARE

Criteriile de atribuire al contractului de concesiune şi ponderile acestora sunt următoarele:

- ✓ *cel mai mare nivel al redevenței – 40%,*
- ✓ *capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30%,*
- ✓ *condiții specifice impuse de natura bunului concesionat – 20%,*
- ✓ *protecția mediului înconjurător – 10%.*

Ponderea fiecărui criteriu stabilit în prezenta documentaţie de atribuire este proporţională cu importanţa acestuia, apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări / exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului concesionat conform art. 318, alin. 2 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, ponderea fiecăruia dintre criteriile precizate este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100%.

1. Punctajul pentru criteriul ***„nivel al redevenței"*** va fi calculat pe baza clasamentului valorilor redevenței înscrise în formularul de ofertă, astfel:

- ❖ *Cea mai mare valoare oferită va obține 40 puncte,*
- ❖ *Oferta clasată pe locul 2 va obține numărul de puncte conform formulei: [valoarea redevenței ofertantului pe locul 2 X (înmulțit) cu 40] : (împărțit) la valoarea redevenței clasate pe locul 1,*
- ❖ *Formula se va aplica corespunzător tuturor ofertelor înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.*

2. Punctajul pentru criteriul ***„capacitatea economico-financiară a ofertanților"*** va fi calculat pe baza datelor cuprinse în *Formularul F2 – Fișa ofertantului*, media anuală a cifrei de afaceri înregistrată în ultimii 3 ani, astfel:

- ❖ *Cea mai mare valoare a mediei anuale a cifrei de afaceri va obține 30 puncte,*
- ❖ *Oferta clasată pe locul 2 va obține numărul de puncte conform formulei: [valoarea mediei anuale a cifrei de afaceri clasată pe locul 2 X (înmulțit) cu 30] : (împărțit) la valoarea mediei anuale a cifrei de afaceri clasată pe locul 1.*

❖ *Formula se va aplica corespunzător pentru calcularea punctajului obținut la criteriul „capacitatea economico-financiară a ofertanților" pentru fiecare dintre ofertele înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor.*

3. Criteriul ***„condiții specifice impuse de natura bunului concesionat"*** se referă la evaluarea duratei de realizare a investiției propuse de către ofertant raportată la durata de realizare a investiției propusă de către concedent, declarată în *Formularul F4 – Formularul de ofertă* și se va puncta astfel:

- *Perioada de execuție mai mică de 12 luni va obține – 20 puncte,*
- *Perioada de execuție mai mare de 12 luni va obține – 10 puncte.*

4. Punctajul pentru criteriul ***„protecția mediului înconjurător"*** va fi acordat pentru prezentarea declarației pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor conform Formularului F5.

❖ *Cele 10 puncte se vor acorda tuturor ofertelor înregistrate până la data limită de depunere a ofertelor, dacă este completată declarația precizată anterior.*

După deschiderea plicurilor interioare, comisia analizează ofertele pe baza criteriilor atribuire, stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând cont de ponderile prevăzute mai sus urmând a se întocmi un **proces verbal** *(evaluarea ofertelor - plicuri interioare),* în care consemnează clasamentul ofertelor în ordinea descrescătoare a punctajului acordat fiecărei oferte, care se semnează de către toți membri comisiei. **Oferta câștigătoare este oferta care a obținut cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.**

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

*Conform prevederilor art. 317, alin. 1 și alin. 13 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor și este compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.*

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare / evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai dacă membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare sau incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.

**Toți membrii comisie trebuie să completeze o declarație de de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate în temeiul art. 317, alin. 10 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ,** cu modificările și completările ulterioare. – *Formularul F6*

Persoanele cu funcție de decizie din cadrul UAT Orașul Bucecea cu privire la organizarea,

derularea şi finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune sunt: Angel Gheorghiu - Primar, Lucian Daniel Avătămăniţei – Viceprimar şi preşedinte al comisiei de evaluare, Paulică Alupoaiei – Secretar General al Oraşului Bucecea, Andron Ţîmpău – Administrator public al Oraşului Bucecea, Georgeta Elena Iurcu – Arhitect Şef al Oraşului Bucecea şi membru în comisia de evaluare, Dănuţ Amăriuţă - membru în comisia de evaluare, Vlad Sebastian Cucu - membru în comisia de evaluare, Alexandrina Nicoleta Donisă - membru în comisia de evaluare, Florentina Lăcrămioara Huşoschi - membru supleant în comisia de evaluare, Marin Ursu - membru supleant în comisia de evaluare.

Membrii comisiei de evaluare au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

*Atribuţiile comisiei de evaluare* sunt:

a) analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior, raportat la prevederile cuprinse în documentaţia de atribuire aprobată,

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia,

c) analizarea şi evaluarea ofertelor,

d) întocmirea raportului de evaluare,

e) întocmirea proceselor-verbale,

f) desemnarea ofertei câştigătoare.

*Anularea procedurii de atribuirea contractului de concesiune*

Prin excepţie de la prevederile legale, privind obligaţia concedentului de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată dacă la acestă decizie, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul procedurii de atribuire şi anterior încheierii contractului, se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

În sensul celor de mai sus procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care:

- în cadrul documentaţiei de atribuire şi / sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care încalcă principiile prevăzute de lege: transparenţa, tratamentul egal, proporţionalitatea, nediscriminarea, libera concurenţă;
- concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor enumerate anterior;

Concedentul are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

*Încheierea contractului*

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces- verbal.

## CAPITOLUL 6
## INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.

## CAPITOLUL 7
## INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune va cuprinde clauze obligatorii cu privire la:

a) denumirea părților contractante, incluzând autoritatea contractantă (concedent) și concesionarul, precum și a altor părți implicate în executarea obligațiilor contractuale;

b) obiectul contractului: realizarea de către concesionar a unei capacități de producție;

c) durata contractului și etapele principale ale contractului;

d) drepturile și obligațiile părților contractante în ceea ce privește, în principal modul de executare de către concesionar a lucrărilor;

e) modul de alocare a riscurilor între părți: majoritatea riscurilor va fi preluată de concesionar;

f) nivelurile de performanță care trebuie îndeplinite de concesionar în ceea ce privește exploatarea terenului și realizarea capacității de producție, situațiile care atrag aplicarea unor sancțiuni pecuniare în caz de neîndeplinire a indicatorilor de performanță; plata unor penalizări aplicabile în caz de neîndeplinire a unor obligații contractuale;

g) nivelul redevenței;

h) răspunderea contractuală pentru neexecutarea de către părți a obligațiilor care le revin;

i) forța majoră și alte cazuri de exonerare;

j) cazurile și condițiile de încetare a contractului: de exemplu, încetare prin acordul părților, încetare ca urmare a rezilierii de către una dintre părți;

k) efectele încetării contractului: de exemplu, predarea bunurilor, cuantumul și condițiile de plată a sumelor datorate ca urmare a încetării contractului;

l) mecanismele de soluționare a litigiilor.

Pe lângă clauzele menționate anterior, contractul de concesiune poate conține și alte clauze, stabilite de comun acord de către părți.

***Legislația aplicată***

În întocmirea *Documentației de Atribuire*, respectiv a *Caietului de sarcini* și a *Contractului de Concesiune* se ține cont de prevederile legislației românești în vigoare, cu modificările și completările ulterioare:

- Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, republicată cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 227 / 2015 privind Codul Fiscal, republicată cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- ✓ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea 319/2006 a securităţii şi sănătăţii în muncă;
- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 343/2017 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepţie a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora;
- HG 940/2006 pentru modificarea şi completarea Regulamentului de recepţie a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 273/1994;
- HG 1303/2007 pentru completarea Regulamentului de recepţie a lucrărilor de construcţii şi instalaţii aferente acestora, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 273/1994;
- Ordin nr. 839 din 12 octombrie 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii;
- Legea nr. 283/2024 privind modificarea şi completarea unor acte normative, pentru stabilirea salariilor minime adecvate;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei, cu modificările şi completările ulterioare.

**Legislaţia, reglementările tehnice şi altele asemenea indicate în prezenta Documentaţie de Atribuire sunt considerate indicative şi nelimitative; enumerarea actelor normative din această anexă este oferită ca referinţă şi nu trebuie considerată limitativă.**

**Preşedinte de şedinţă**
**Consilier**
**Cojocel Alina Petronela**

**Contrasemnează**
**Secretar general al oraşului**
**Jr. Alupoaiei Paulică**

**Formular – F1**

*OFERTANT*

_____
(denumirea/numele)

Către,

**ORAŞUL BUCECEA**

**CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAŢIE**

Pentru concesionarea terenului în suprafaţă de *8.600 mp*, situat în *PC 1003 / 935*, identificată cu *CF 53463*, în *intravilanul* Oraşului Bucecea, *proprietatea privată* a UAT Oraşul Bucecea

Subsemnatul (a) ....., în calitate de administrator/asociat/reprezentant al ....., cu domiciliul/sediul în ....., str. ....., nr. ....., bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., jud. ....., telefon ....., fax. ....., e-mail ....., CNP/CUI....., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. ....., având cont IBAN nr. ....., deschis la ....., existând şi funcţionând potrivit legislaţiei Statului Român /....., **vă rog să aprobaţi înscrierea la licitaţia publică** pentru *concesionarea terenului în suprafaţă de 8.600 mp, aflată în proprietatea privată a UAT Oraşul Bucecea, situat în intravilanul Oraşului Bucecea, jud. Botoşani, strada FN, P.C. 1003 / 935, CF 3463* organizată de UAT Oraşul Bucecea în data de ___/___/_____.

Menţionez că am luat cunoştinţă de *prevederile Caietului de Sarcini şi Documentaţiei de Atribuire* al licitaţiei şi *ne obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de concesiune* în termenul stabilit prin comunicarea transmisă de către concedent, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanţiei de participare aferente.

Garanţia de participare la licitaţie a fost achitată cu chitanţa nr. _____ din data _____.

Data întocmirii:

_____

_____
(Nume şi prenume)

_____
(Funcţia)

_____
(Semnătura şi ştampila reprezentantului legal)

**Formular – F2**

*OFERTANT*

_____
(denumirea/numele)

## FIŞA OFERTANTULUI

Pentru concesionarea terenului în suprafaţă de *8.600 mp*, situat în *PC 1003 / 935*, identificată cu *CF 53463*, în *intravilanul* Oraşului Bucecea, *proprietatea privată* a UAT Oraşul Bucecea

1) Ofertant (PF / PJ):_____
2) Adresa de domiciliu / Sediul societăţii:_____

_____

3) Telefon / fax / E-mail:_____
4) Reprezentant legal: _____
5) Funcţia: _____
6) Cod fiscal /CNP:_____
7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului:_____
8) Obiect de activitate: _____
9) Cont bancar:_____
10) Banca:_____
11) Capitalul social (lei):_____
12) Cifra de afaceri (lei) pe ultimii 3 ani:

| Nr. Crt. | Anul | Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie - lei - | Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie - echivalent euro[1] - |
|---|---|---|---|
| 1. | | | |
| 2. | | | |
| 3. | | | |
| **Media Anuală** | | | |

Data întocmirii:

_____

_____
(Nume şi prenume)

_____
(Funcţia)

_____
(Semnătura şi ştampila reprezentantului legal)

[1] Echivalentul în euro va fi calculat la cursul mediu anual RON / valuta comunicat de B.N.R.

*OFERTANT* **Formular – F3**

_____
(denumirea/numele)

**DECLARAŢIE**

Privind eligibilitatea pentru concesionarea terenului în suprafaţă de 8.600 mp, situat în PC 1003 / 935, identificată cu CF 53463, în intravilanul Oraşului Bucecea, proprietatea privată a UAT Oraşul Bucecea

Subsemnatul(a) ....., reprezentant al ....., în **calitate de ofertant** la licitaţia publică pentru *concesionarea terenului în suprafaţă de 8.600 mp, aflată în proprietatea privată a UAT Oraşul Bucecea, situat în intravilanul oraşului Bucecea, strada Strada Calea Naţională, nr. FN, PC 1003 / 935, CF 53463*, organizată de Oraşul Bucecea, sub sancţiunea excluderii din procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

✓ am plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

✓ am depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

✓ mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în ţara în care este stabilit);

✓ nu sunt în procedura de reorganizare sau în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare ca urmare a hotărârii pronunţate de judecătorul sindic;

✓ în ultimii 3 ani nu am fost desemnat câştigător la o licitaţie publică la care nu mi-am încheiat contractul sau nu am plătit preţul, din culpă proprie, nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligaţiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs şi nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;

✓ nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională;

✓ în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti pentru participarea la activităţi ale unei organizaţii criminale, pentru corupţie, fraudă şi/ sau spălare de bani;

✓ la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură / ofertă individuală şi o altă candidatură / ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte;

✓ informaţiile prezentate autorităţii contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare şi selecţie nu sunt false.

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

Înţeleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încalcarea prevederilor legislaţiei penale conform art. 326 privind falsul în declaraţii.

| Numele, funcţia, ştampila şi semnătura reprezentantului legal | Data întocmirii |
|---|---|
| | |

*OFERTANT* **Formular – F4**

_____
(denumirea/numele)

**FORMULAR DE OFERTA**

Pentru concesionarea terenului în suprafață de 8.600 mp, situat în PC 1003 / 935, identificată cu CF 53463, în intravilanul Orașului Bucecea, proprietatea privată a UAT Orașul Bucecea

1. În urma examinării documentației de atribuire, subsemnatul/ii _____, reprezentant/ți ai ofertantului _____, vă prezentăm oferta noastră, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, pentru concesionarea unui imobil teren în suprafață de 8.600 mp, aflat în proprietatea privată a UAT Orașul Bucecea, situat în intravilanul orașului Bucecea, jud. Botosani, strada Calea Națională, nr. FN, PC 1003 / 935, CF 53463, pentru o redevență de _____lei/mp/an, reprezentând _____ lei /an.

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să concesionăm terenul pe o durată de minim _____ ani de la încheierea contractului.

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, de la data depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

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

5. Nu depunem oferta alternativă și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la cuantumul redevenței sau alte prevederi ale ofertei.

6. Toate cheltuielile și riscurile legate de executarea , dezvoltarea și exploatarea proiectului vor fi suportate de către ofertant.

7. **Durata finalizării** _____, de la data obținerii autorizației de construire.

8. Am înțeles să consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim o garanție în conformitate cu prevederile OUG nr. 57 / 2019 privind Codul Aministrativ.

| Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal | Data întocmirii |
|---|---|
| | |

**Formular – F5**

*OFERTANT*

_____
(denumirea/numele)

**DECLARAŢIE**

Privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărarea împotriva incendiilor

Subsemnatul(a) ....., reprezentant al ....., în **calitate de ofertant** la licitaţia publică pentru *concesionarea terenului în suprafaţă de 8.600 mp, aflată în proprietatea privată a UAT Oraşul Bucecea, situat în intravilanul oraşului Bucecea, strada Strada Calea Naţională, nr. FN, PC 1003 / 935, CF 53463*, organizată de Oraşul Bucecea, sub sancţiunea excluderii din procedură şi a sancţiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

✓ mă angajez să prestez activităţi în cadrul bunului imobil concesionat, pe toată durata contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare privind protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor,

✓ mă angajez să garantez lucrătorilor plata salariului de bază minim brut pe ţară garantat în plată şi a salariilor minime stabilite prin contracte colective de muncă, după caz, conform art. XI, pct. 5 din *Legea nr. 283/2024 privind modificarea şi completarea unor acte normative, pentru stabilirea salariilor minime adecvate.*

De asemenea, declar pe propria răspundere că la elaborarea ofertei am ţinut cont de obligaţiile care îmi revin cu privire la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

| Numele, funcţia, ştampila şi semnătura reprezentantului legal | Data întocmirii |
|---|---|
| | |

**Formular – F6**

# DECLARAŢIE

de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate

nr. _____ din _____

Subsemnatul / Subsemnata, ....., domiciliat(ă) în mun. ....., localitatea ....., str. ....., nr. ....., bl. ....., ap. ....., et. ....., sc. ....., sectorul / judeţul Botoşani, codul poştal ....., născut la data de ....., având codul numeric personal ....., în calitate de (preşedinte / membru / expert cooptat) ..... în Comisia de selecţie a ofertelor depuse de către ofertanţii participanţi la procedura de ***concesionare a imobilului - teren*** *intravilan*, în suprafaţă de *8.600 mp*, situat în strada Calea Naţională, nr. FN, oraşul Bucecea, judeţul Botoşani, aparţinând *domeniului privat* al Oraşului Bucecea, identificat în *parcela cadastrală* 1003 / 935, *CF* 53463,

în temeiul art. 317, alin. 10 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, declar pe proprie răspundere, sub sancţiunea falsului în declaraţii următoarele:

a) nu am calitatea de soţ / soţie, rudă sau afin, până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică sau cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie / organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, persoane juridice, terţi susţinători sau subcontractanţi înscrişi la procedură;

b) nu deţin părţi sociale, părţi de interes, acţiuni din capitalul subscris al unuia dintre participanţii înscrişi la procedură, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi sau persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

c) nu sunt membru în cadrul consiliului de administraţie / organului de conducere sau de supervizare al unuia dintre participanţii înscrişi la procedură şi / sau acţionari ori asociaţi semnificativi persoane care sunt soţ / soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul entităţii contractante;

d) nu am niciun interes de natură să afecteze imparţialitatea pe parcursul procesului de selecţie a ofertelor depuse.

Confirm că, în situaţia în care aş descoperi, în cursul acţiunii de selecţie şi evaluare, că un astfel de interes există, voi declara imediat acest lucru şi mă voi retrage din comisie.

Totodată, mă angajez că voi păstra confidenţialitatea asupra conţinutului ofertelor depuse, precum şi asupra oricăror altor informaţii prezentate de către participanţii la procedura de concesiune, a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-şi proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum şi asupra lucrărilor comisiei de selecţie.

Înţeleg că în cazul în care voi divulga aceste informaţii sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei civile şi penale.

Data, Semnătura,

**Formular – F7**

**SOLICITARE**

Privind obținerea unui exemplar al documentației de atribuire

Subsemnatul (a) ....., în calitate de administrator/asociat/reprezentant al ....., cu domiciliul/sediul în ....., str. ....., nr. ....., bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., jud. ....., telefon ....., fax. ....., e-mail ....., CNP/CUI ....., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. ..... **solicităm un exemplar al documentației de atribuire, în format electronic / pe hârtie,** pentru participarea la licitația publică, în vederea încheierii contractului de concesiune ce are ca obiect *un teren în suprafață de 8.600 mp, aflat în proprietatea privată a UAT Orașul Bucecea, situat în intravilanul orașului Bucecea, strada Strada Calea Națională, nr. FN, PC 1003 / 935, CF 53463*, în vederea ***construirii unor spații comerciale (magazin / supermarket / hypermarket, stații peco, stații de reîncărcare mașini electrice, spălătorie auto etc.) în care să se desfășoare activități de comerț cu amănuntul sau cu ridicata, a unor produse ce includ necesaruri de zi cu zi, cum ar fi alimente, gustări, produse de patiserie, băuturi răcoritoare, tutungerie, articole de igienă, ziare și reviste, etc.***

| Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal | Data întocmirii |
|---|---|
| | |

## ANUNŢUL DE LICITAŢIE

Anunţul de licitaţie trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

**a)** informaţii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

**b)** informaţii generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

**c)** informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului / compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, unde este cazul; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;

**d)** informaţii 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 şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

**f)** instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

**g)** data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

## ANUNŢ DE LICITAŢIE PUBLICĂ

Orașul Bucecea, cu sediul în orașul Bucecea, str. Calea Națională nr.70, județul Botoșani, cod postal 717045, CUI 3643876, tel. 0231550112, fax 0231550123, e-mail primaria.bucecea@yahoo.com, organizează în data de ……., ora ……., licitație publică pentru concesionarea unui teren intravilan, în suprafață de 8.600 mp, aflată în proprietatea privată a UAT Orașul Bucecea, jud. Botosani, strada Calea Națională, nr. FN, PC 1003 / 935, CF 53463.

*Informații privind obiectul concesiunii:*

Obiectul concesiunii îl reprezintă un teren situat în intravilanul orașului Bucecea, aparținând domeniului privat al Orașului Bucecea. Documentația de atribuire a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Bucecea nr. ..... din ..... și conține:

- ✓ Informații generale privind concedentul, denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefon / fax și / sau adresa de-mail a persoanei de contact etc;
- ✓ Caietul de sarcini;
- ✓ Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii concesionare prin licitație publică;
- ✓ Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- ✓ Informații privind stabilirea ofertei câștigătoare;
- ✓ Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;

✓ Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii;

✓ Formulare.

Modalitățile de intrare în posesia documentației de atribuire: la sediul UAT Orașul Bucecea, din strada Calea Națională, numărul 70, orașul Bucecea, județul Botoșani, pe baza unei solicitări scrise adresate Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Mediu, Cadastru, *Compartiment Investiții*, de luni până vineri între orele 08.00 – 14.00 sau de pe site-ul UAT Orașul Bucecea, www.primariabucecea.ro.

Data limită până la care se pot solicita clarificări este ....., ora .....

*Informații privind ofertele:*

Data limită pentru depunerea ofertelor este ....., ora .....

Ofertele se depun la sediul UAT Orașul Bucecea, din strada Calea Națională, numărul 70, orașul Bucecea, județul Botoșani, Secretariat.

Ofertele se depun într-un exemplar.

Ședința publică de licitație se va desfășura la sediul UAT Orașul Bucecea din strada Calea Națională, numărul 70, orașul Bucecea, județul Botoșani, în data de ....., ora .....

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

Anunțul de licitație a fost transmis spre publicare în data de .....

# CONTRACT DE CONCESIUNE

## I. Părţile contractante

1.1. **Oraşul Bucecea**, cu sediul în Bucecea, jud. Botoşani, str. Calea Naţională, nr. 70, tel./fax: 0231550112 / 0231550123, cod fiscal 3643876, reprezentat prin Ec. Angel GHEORGHIU, având funcţia de primar, în calitate de **concedent**, pe de o parte,

şi

1.2. ***Persoană fizică*** ……, cu domiciliul în ……., str. ……, nr. ……, bl. ….., sc. ….., et. …., ap. ….., jud. ……., identificat cu CNP……, CI, seria ……., nr. ……. / ***persoană juridică*** …… (actul constitutiv al agentului economic), cu sediul principal în ……, str. ……, nr. ……, sc. ….., et. ….., ap. …., jud. ……., reprezentat prin ……, având funcţia de ……, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

la data de ……,

la sediul concedentului (alt loc, adresă etc.) ……,

în temeiul prevederilor *Ordonanţei de Urgenţă nr. 57 / 2019* privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, *Legii nr. 50/1991* privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare, *Legea nr. 227 / 2015 privind Codul Fiscal*, cu modificările şi completările ulterioare, al *Hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesionării nr. …… din ……* şi a prevederilor art. 871 – 873 din *Codul Civil*,

s-a încheiat prezentul *contract de concesiune*.

## II. Obiectul contractului de concesiune

**Art. 1.** - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, în conformitate cu obiectivele concedentului, reprezentând imobilul – teren, *în suprafaţă de 8.600 mp*, situat în *intravilanul* oraşului Bucecea, pe *strada Calea Naţională, FN, PC 1003 / 935, CF 53463* aflat în *proprietate privată* a Oraşului Bucecea, cu următoarele vecinătăţi: N - CF 53462, E – CF 53462 şi PC 1002, S – CF 53464, V – CF 53089 (DN 29C).

**Pentru realizarea investiţiei cu destinaţia comerţ se impune elaborarea şi aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat – în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) şi Certificatului de Urbanism. Documentaţia pentru elaborarea şi aprobarea PUZ cade exclusiv în sarcina concesionarului.**

(2) Obiectivele concedentului sunt:

**a)** Terenul în suprafaţă de 8.600 mp se predă de către concedent, pe baza unui proces verbal de predare - primire, în vederea creşterii veniturilor către bugetul local al Oraşului Bucecea, prin încasarea redevenţei, a taxelor şi impozitelor aferente concesiunii şi activităţilor ce urmează a se desfăşura pe parcursul derulării concesiunii. Astfel se va realiza o exploatare eficientă a terenului şi

se va evita degradarea factorilor de mediu.

**b)** Descrierea obiectului și a condițiilor concesiunii sunt stabilite în documentația care a stat la baza încheierii prezentului contract și pe care concesionarul le-a acceptat integral, documentația de atribuire având un caracter obligatoriu.

**c)** .....

**d)** .....

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

**a)** bunurile de retur: bunul care face obiectul concesiunii, respectiv teren în suprafața de 8.600 mp, situat în intravilanul orașului Bucecea, pe strada Calea Națională, FN, PC 1003 / 935, CF 53463 aflat în proprietate privată a Orașului Bucecea; Terenul revine, de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune.

**b)** bunurile proprii: bunurile care aparțin concesionarului și care vor fi utilizate de acesta pe durata concesiunii, respectiv bunuri mobile, instalații, utilaje, alte bunuri mobile. La expirarea contractului de concesiune rămân în prorietatea concesionarului.

## III. Termenul

**Art. 2.** (1) Durata concesiunii este de ..... ani, începând de la data semnării contractului de concesiune și a procesului verbal de predare-primire a amplasamentului terenului concesionat.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

## IV. Redevența

**Art. 3.** - (1) Redevența este de ..... lei, plătită anual, în conformitate cu Caietul de Sarcini și în conformitate cu oferta financiară depusă.

(2) Nivelul redevenței se va indexa anual cu indicele de inflație comunicat de INS și reglementărilor legale în vigoare.

## V. Plata redevenței

**Art. 4.** - (1) Plata redevenței se face în 2 tranșe egale, în lei, până la data de 31.03, respectiv 30.09 a fiecărui an.

(2) Plata redevenței se face prin depunere de numerar la caseria Primăriei Orașului Bucecea sau prin virament în contul concedentului nr. ....., deschis la Trezoreria Municipiului Botoșani.

(3) Concesionarul are obligația de a achita redevența aferentă terenului concesionat, iar sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalitățile sau chiar rezilierea contractului.

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la penalități de 0,1% pe zi de întârziere. *De asemenea, neplata redevenței pentru două tranșe consecutive atrage rezilierea de drept a prezentului contract, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești*

*(pact comisoriu expres), cât și la revenirea terenului la dispoziția concedentului, fără nici o obligație a acestuia față de concesionar.* Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii și a majorărilor de întârziere.

(5) Penalitățile se calculează pentru fiecare zi de întârziere începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate.

(6) **Obligația de plată a redevenței** începe după data semnării contractului de concesiune și procesului verbal de predare – primire amplasament, dar nu înainte de finalizarea documentației PUZ și aprobării acesteia în Consiliul Local. *Perioada elaborării și avizării PUZ nu va depăși 24 de luni de la semnarea contractului, în caz contrar contractul va fi reziliat.*

(7) **Obligația de plată a impozitului pe teren și impozitului pe clădiri** va decurge după finalizarea construcțiilor, respectiv recepția acesteia (cu Proces verbal de recepție) și declararea construcției la Compartimentul de Taxe și Impozite, în vederea impozitării conform art. 39 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și art. 461, alin (3) din Codul Fiscal.

## VI. Drepturile părților

*Drepturile concesionarului*

**Art. 5.** - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului de concesiune.

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

(3) Conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 41, alin (1) dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune ori de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, cu acordul prealabil, scris al proprietarului. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.

(4) Dreptul de concesiune asupra terenului se înscrie în cartea funciară în temeiul actului juridic prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra construcției conform art. 5 alin. (3), din prezentul contract, chiar și în situațiile în care nu a fost emis un act administrativ cu acest obiect, iar în actul juridic de transfer al dreptului de proprietate nu s-a stipulat în mod expres transmiterea concesiunii.

*Drepturile concedentului*

**Art. 6.** - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în prezentul contract de concesiune.

(3) Concedentul are dreptul de a modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul

naţional sau local, după caz.

## VII. Obligaţiile părţilor

*Obligaţiile concesionarului*

**Art. 7.** - (1) Concesionarul este obligat să respecte întocmai oferta ce a stat la baza adjudecării licitaţiei.

(2) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(3) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să nu blocheze drumurile existente în teren, conform planurilor de parcelare (dacă este cazul).

(5) Concesionarul este obligat: să obţină **Certificatul de Urbanism** în **maxim 90 zile de la data semnării contractului de concesiune** şi **procesului verbal de predare – primire amplasament**, să finalizeze documentaţia unui **PUZ aprobat** în **24 luni de la semnarea contractului şi procesului verbal de predare – primire amplasament**, să obţină **Autorizaţia de Construire** în **maxim 12 luni de la finalizarea PUZ aprobat**, precum şi **să finalizeze investiţia** în termen de **maxim 24 luni de la data eliberării Autorizaţiei de Construire**. În caz contrar contractul se consideră reziliat de drept, fără intervenţia instanţei, dacă concesionarul nu plăteşte obligaţiile rezultate din contract. *În cazul în care concesionarul nu poate din motive obiective, să se încadreze în termenul convenit, poate solicita prelungirea acestuia, cu acordul ambelor părţi, prin act adiţional la Contractul de Concesiune.*

(6) Executarea lucrărilor de construcţii este permisă numai pe baza unei autorizaţii de construire sau de desfiinţare, emisă în condiţiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren şi/sau construcţii - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

(7) *Conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, art. 36, alin (1) şi (2) persoanele fizice şi juridice sunt obligate să solicite emiterea autorizaţiei de construire şi să înceapă construcţia în termen de cel mult un an de la data obţinerii actului de concesionare a terenului;* în cazul de faţă după obţinerea PUZ. În caz de încălcare a obligaţiei concesionarea îşi pierde valabilitatea, concesionarul fiind obligat să plătească concedentului toate cheltuielile aferente procedurii de licitaţie.

(8) Concesionarul îşi execută obligaţiile potrivit termenilor şi condiţiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată şi în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(9) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, cu excepţia situaţiilor expres prevăzute de lege, caz în care se va solicita acordul concedentului. Contractul de subconcesionare va fi făcut în aceleaşi condiţii cu cel încheiat de concesionar. Subconcesionarul va

prezenta concedentului aceleași documente care au fost solicitate concesionarului.

(10) Închirierea terenului este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege, caz în care se va solicita acordul concedentului. Contractul de închiriere va fi făcut în aceleași condiții cu cel încheiat de concesionar. Chiriașul va prezenta locatorului aceleași documente care au fost solicitate concesionarului.

(11) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

(13) Concesionarul este obligat să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare din zonă și să obțină acordul deținătorilor. Eventualele soluții alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apă, surse de încălzire, etc) se vor executa pe cheltuiala exclusivă a concesionarului.

(14) Concesionarul este obligat să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu caietul de sarcini și numai în baza autorizației de construire, precum și a altor acorduri și avize conform prevederilor *Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare*. Edificarea de construcții se realizează cu respectarea regulamentului de urbanism local. Concesionarul va suporta cheltuielile privind proiectarea și execuția construcției.

(15) Concesionarul va asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu proiectele avizate de concedent, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

(16) Schimbarea destinației obiectului concesiunii după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune fără alte formalități prealabile.

(17) Concesionarul se oblige ca, în situația în care, prin hotărâri ale Consiliului Local sau prin alte acte normative se hotărăște executarea pe imobilul teren licitat a unor lucrări de utilitate publică de interes local sau national, să elibereze imobilul – teren pe care îl ocupă, necondiționat, în termen de 30 de zile de la data primirii somației.

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

(19) *Concesionarul are obligația ca la încetarea contractului, indiferent de cauze, să aducă terenul la starea naturală inițială. Concesionarul trebuie să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate, în mod gratuit, liber de orice sarcini, bunul concesionat.* În cazul în care concesionarul nu își duce la îndeplinire această obligație concedentul va executa lucrările de aducere la starea inițială, iar concesionarul va plăti contravaloarea sumei aferente acestor lucrări.

(20) *În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanţie, o sumă fixă de minim _____ lei,* reprezentând 75% din suma datorată concedentului cu titlu de redevenţă pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. În cazul în care suma cu titlu de garanţie este consumată, concesionarul este obligat la reconstituirea acesteia în cuantumul aceleiaşi sume, în termen de 30 de zile.

(21) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiţii stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(22) ***Concesionarul, pentru îndeplinirea obligaţiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să obţină şi să deţină toate acordurile, avizele, autorizaţiile, licenţele, prevăzute de legislaţia în vigoare, inclusiv întocmirea documentaţiei PUZ şi să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.***

(23) ***Conform PUG zona (în care se afla terenul), este inclusă la secţiunea: spaţii plantate, agrement, sport. Pentru modificarea funcţiunii parcelei este necesară întocmirea unei documentaţii - PUZ - plan urbanistic zonal, care cade în sarcina concesionarului.***

(24) *Nerespectarea de către concesionar a condiţiilor impuse prin caietul de sarcini şi contractul de concesiune atrage după sine rezilierea de drept a contractului de concesiune (pact comisoriu expres).*

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

(26) Concesionarul are obligaţia de a achita taxa pe teren, conform art. 463, alin. 2 din Legea nr. 227 / 2015 privind Codul Fiscal, cu modificările şi completările ulterioare.

(27) Concesionarul se oblige să pună la dispoziţia organelor de control ale concedentului, toate evidenţele şi informaţiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(28) Concesionarul are întreaga responsabilitate în cee ace priveşte respectarea legislaţiei în vigoare cu privire la PSI, protecţia mediului şi cu privire la persoanele angajate în exploatarea concesiunii.

(29) Concesionarul trebuie să garanteze lucrătorilor plata salariului de bază minim brut pe ţară garantat în plată şi a salariilor minime stabilite prin contracte colective de muncă, după caz, conform art. XI, pct. 5 din *Legea nr. 283/2024 privind modificarea şi completarea unor acte normative, pentru stabilirea salariilor minime adecvate.*

(30) Alte clauze: *concesionarul va înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui şi primirii de la*

*concedent a Extrasului de Carte Funciară pentru informare, inclusiv va face dovada înregistrării.*

*Obligaţiile concedentului*

**Art. 8.** – (1) Concedentul este obligat să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui process verbal de predare-primire. Predarea bunului concesionat se va face după semnarea contractului de concesiune.

(2) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

**VIII. Încetarea contractului de concesiune**

**Art. 9.** - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoare situaţii:

**a)** la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condiţiile prevăzute de lege;

**b)** în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent;

**c)** în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului și desfiinţarea pe cale administrativă a construcţiilor existente pe teren, pe cheltuiala concesionarului. Despăgubirile cuprind cheltuielile efectuate în vederea concesionării prin licitaţie a imobilului-teren, cheltuieli cu atribuirea contractului de concesiune (cheltuieli: cu raportul de evaluare, cu anunţurile privind organizarea licitaţiei publice, etc.);

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

**e)** la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri; (*concesionarul va notifica de îndată concedentului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la concesiune, în termen de maxim 30 zile de imposibilitatea exploatării*);

**f)** în cazul nerespectării condiţiilor impuse în caietul de sarcini, a nerespectării destinaţiei impuse prin studiul de oportunitate, în cazul nerespectării termenelor prevăzute, respectiv: obţinerea **Certificatului de Urbanism** în **maxim 90 zile de la data semnării contractului de concesiune și procesului verbal de predare – primire amplasament**, finalizarea documentaţiei unui **PUZ aprobat** în **24 luni de la semnarea contractului și procesului verbal de predare – primire amplasament,** obţinerea **Autorizaţiei de Construire** în **maxim 12 luni de la finalizarea PUZ aprobat**, precum și în cazul în care **investiţia** nu este finalizată în termen de **maxim 24 luni de la data eliberării Autorizaţiei de Construire**, contractul se consideră reziliat de drept, fără intervenţia instanţei, dacă concesionarul nu plăteşte obligaţiile rezultate din contract. *În cazul în*

*care concesionarul nu poate din motive obiective, să se încadreze în termenul convenit, poate solicita prelungirea acestuia, cu acordul ambelor părți, prin act adițional la Contractul de Concesiune;*

**g)** neplata redevenței pentru două tranșe consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres), cât și la revenirea terenului la dispoziția concedentului, fără nici o obligație a acestuia față de concesionar. Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii și a majorărilor de întârziere, calculate conform prevederilor Art. 4, alin. (4), din contract, datorate până la plata integrală a sumelor din concesionare;

**h)** în cazul în care concesionarul intră în lichidare, faliment (acolo unde este cazul) sau are suspendată activitatea mai mult de 2 luni consecutive, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței și fără altă formalitate prealabilă;

**i)** în cazul neachitării garanției prevăzute în conformitate cu articolul nr. 325, alin. (7) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, după expirarea celor 90 de zile, contractul este considerat reziliat de drept, fără alte formalități prealabile;

**j)** alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) *În cazul neîndeplinirii la termenele stabilite în contract a investițiilor sau a obiectului contractului de concesiune, contractul de concesiune se consideră reziliat de drept de către concendent, cu plata despăgubirilor în sarcina concesionarului. În plata datoriilor concesionarului vor intra și cheltuielile efectuate cu procedura de licitație și atribuirea contractului de concesiune.*

(3) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

**a)** bunuri de retur cele înserate la Cap II, Art. 1, alin.. (3), lit. a, care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune;

**b)** bunuri proprii cele înserate la Cap II, Art. 1, alin. (3), lit. b, care, la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului.

(4) Concesionarul are obligația ca la încetarea contractului, indiferent de cauze, să elibereze terenul pe cheltuiala sa, să aducă terenul la starea naturală inițială, în caz contrar, concedentul, va proceda la eliberarea terenului urmând a recupera cheltuielile ocazionate de aceste activități de la concesionar.

(5) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la Art. 9, alin. (1), lit. b), din prezentul contract, se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, iar în situația prevăzută la Art. 9, alin. (1), lit. c) și d), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la Art. 9, alin. (1), lit. e), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

(6) În cazul decesului concesionarului dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în

caz de succesiune. Succesorul, în baza documentelor jutificative (documente de moştenire, succesiune, etc.) poate solicita concedentului atât rezilierea contractului, cât şi prelungirea acestuia, conform prevederilor legale.

**IX. Clauze contractuale referitoare la împărţirea responsabilităţilor de mediu între concedent şi concesionar**

**Art. 10. - (1)** Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecţie a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare.

(2) Responsabilităţile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, şi respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuţia lucrărilor de orice fel (investiţie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare etc), cât şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru locatarii aflaţi în imediata vecinătate.

(3) Toate obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obţine şi va deţine, pe cheltuiala sa avize, acorduri şi autorizaţii de funcţionare pe care are obligaţia să le respecte. Nerespectarea acestora atrage după sine sancţionarea şi/sau aplicarea de către factorii interesaţi de amenzi contravenţionale. Pe parcursul derulării contractului de concesiune, concesionarul se obligă să permită accesul pe teren a persoanelor apartinând comunităţii locale în masura în care această activitate nu aduce atingere dezvoltării activităţii concesionarului sau nu împiedică dezvoltarea proiectului.

(4) În cursul lucrărilor de construcţii, cât şi după finalizarea acestora, concesionarul are obligaţia să nu afecteze în nici un fel suprafeţele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

**X. Răspunderea contractuală**

**Art. 11.** - Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

**XI. Litigii**

**Art. 12. - (1)** Soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit instanţei de drept comun.

(2) Pentru soluţionarea eventualelor litigii, părţile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

(3) Prezentul contract constituie titlul executoriu, în condiţiile în care contractul respectă art. 1.798 din Codul Civil.

**XII. Alte clauze** (de exemplu: clauze de reziliere convenţională, clauze penale)

**Art. 13.** - (1) Părţile pot modifica prezentul contract prin Act Adiţional.

(2) Prin derogare de la prevederile alin 1, clauzele de natura celor prevăzute la Art. 6, alin. (3) din prezentul contract, vor fi modificate în mod unilateral.

(3) Corespondenţa dintre părţi se va face în scris, transmiterea documentelor făcandu-se prin poştă sau electronic, cu confirmare de primire la adresele stabilite în contract.

(4) Documentaţia de atribuire, respectiv caietul de sarcini este parte integrantă din acest contract de concesiune.

(5) .....

**XIII. Definiţii**

**Art. 14.** - (1) Prin *forţă majoră*, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.

(2) *Pactul comisoriu expres* este acea clauză contractuală exprese prin care părţile prevăd rezoluţiunea contractului pentru neexecutarea obligaţiilor uneia din ele. Inserând în contract astfel de clauze, părţile, prin voinţa lor expresă, înlocuiesc rezoluţiunea judiciară cu o clauză rezolutorie convenţională.

(3) Prin *caz fortuit* se înţelege acele împrejurări care au intervenit şi au condus la producerea prejudiciului şi care nu implică vinovăţia paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forţei majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat astăzi, ....., în *4 exemplare originale*.

| | |
|---|---|
| **CONCEDENT**<br>**ORAŞUL BUCECEA** | **CONCESIONAR** |
| L.S | L.S |

Draft

Anexa 3 la HCL 94/08.10.2025

PRIMARIA ORASULUI BUCECEA
INTRARE IESIRE Nr 4804
Ziua 15 Luna 04 An 2024

S.C. EVALON PROIECT S.R.L.
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, mansarda, ap. 3, cam. 2, Jud. Iasi,
Cod Postal 700011
CUI: RO 41354862
Nr. Reg. Comertului: J22/2351/2019

Banca: Transilvania
Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Email: evalonproiect@gmail.com
Tel: 0748 925 628

18 / 12.04.2024

# RAPORT DE EVALUARE

## Concesionare teren cu suprafața de 8.600 mp., situat în intravilanul Orașului Bucecea, Județul Botoșani, p.c. 1003/935

**PROPRIETAR: U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**
**BENEFICIAR: U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**
**SOLICITANT: U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**
**DESTINATAR: U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**

Datele, informatiile şi continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate şi nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris şi prealabil al **evaluatorului Lazar Dorin** şi al **U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**

APRILIE 2024

**Catre: U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al terenului cu suprafața de 8.600 mp., situat în intravilanul Orașului Bucecea, Județul Botoșani, p.c. 1003/935, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Scopul evaluării este concesionarea proprietății subiect de către **U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este chiria de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 12.04.2024 de către evaluator autorizat Lazăr Dorin și fotografiată. Piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată a fost cercetată în luna APRILIE 2024.

Data evaluarii este 12.04.2024.

Imobilul se află în proprietatea **U.A.T. ORAȘUL BUCECEA,** care este și solicitantul și destinatarul evaluării, făcând parte din domeniul privat al unității administrativ teritoriale.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Adresa de inaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 12.04.2024, în formă scrisă.

Evaluarea terenului s-a făcut prin abordarea prin piață (metoda comparației directe), iar estimarea redevenței pentru concesionare s-a făcut prin abordarea prin venit (metoda capitalizării).

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **nivelul redevenței pentru concesionarea** proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

# OPT MII OPTZECI ȘI NOUĂ LEI/AN
# 8.089 LEI/AN

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,9714 LEI.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare formate din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referinţă 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 (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- **SEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LAZĂR DORIN
Legitimația Nr. 18175
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

## Cuprins


1 INTRODUCERE ..... 4

1.1 CERTIFICARE ..... 4

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII ..... 5

2.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI ..... 5
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI ..... 5
2.3 IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT ..... 5
2.4 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE ..... 5
2.5 TIPUL VALORII ..... 6
2.6 DATA EVALUARII ..... 6
2.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII ..... 6
2.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA ..... 6
2.9 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE ..... 6
*2.9.1 Ipoteze* ..... 6
*2.9.2 Condiţii limitative* ..... 7
*2.9.3 Ipoteze speciale* ..... 8
2.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE ..... 8
2.11 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR ..... 8
2.12 FORMA RAPORTULUI ..... 8

3 PREZENTAREA DATELOR ..... 9

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ ..... 9
3.2 TIPUL PROPRIETĂŢII ŞI DEFINIREA PIEŢEI ..... 9
*3.2.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător* ..... 9
3.3 DATE DESPRE LOCALITATE ..... 9
3.4 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ..... 10
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ..... 10
*3.5.1 Fapte curente* ..... 10
*Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate* ..... 10
*3.5.2 Analiza cererii solvabile* ..... 10
*3.5.3 Oferta competitivă* ..... 10

4 EVALUARE ..... 15

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE ..... 15
*4.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber* ..... 15
*Cea mai bună utilizare a proprietăţii construite* ..... 16
*4.2 Abordări, alegerea metodelor* ..... 16
4.3 ESTIMAREA VALORII DE PIAŢĂ A TERENULUI ..... 17
ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAŢĂ ..... 22

4 ANEXE ..... 29

4.1 FOTOGRAFII ..... 29

# 1 INTRODUCERE

## 1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- Afirmaţiile declarate şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte.
- Concluziile şi estimările se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de **12.04.2024.**
- Analizele, opiniile şi concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu avem niciun interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele Intenţionale de Evaluare la care s-a aliniat şi ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Avem cunoştinţele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
LAZAR DORIN
Legitimație Nr. 1817
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

# 2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

## 2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Ing. Lazar Dorin
Evaluator Anevar specializarea EPI, Legitimatia 18175
Adresa: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda, ap. 3, Jud. Iasi
Cod postal: 700011
Telefon: 0748 / 925 628
E-mail: evalonproiect@gmail.com

## 2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de **U.A.T. ORAŞUL BUCECEA.**

## 2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **U.A.T. ORAŞUL BUCECEA.**

**Scopul evaluării**

**Scopul** evaluării este concesionarea proprietăţii subiect.

Metodologia de calcul a "chirie de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR** formate din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referinţă 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 (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- **SEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării, s-a urmărit chiria de piaţă a obiectivului;

Chiria de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietăţii imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent și fără constrângere.

**Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii**

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie terenul cu suprafaţa de 8.600 mp. situat în intravilanul Oraşului Bucecea, Judeţul Botoşani, p.c. 1003/935.

## 2.4 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra proprietăţii evaluate aparţine **U.A.T. ORAŞUL BUCECEA,** făcând parte din domeniul privat al unităţii administrativ teritoriale.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LAZAR DORIN
Legitimația Nr. 18175
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

## 2.5 Tipul valorii

**Tipul valorii** se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; este întotdeauna determinat de scopul valorii.
În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru concesionare,** s-a urmărit o estimare a **chiriei de piață**, care este definită în Standardele de evaluare ANEVAR, astfel:
Chiria de piață reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## 2.6 Data evaluarii

Data evaluării este 12.04.2024.

## 2.7 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 12.04.2024 de catre evaluator Dorin Lazar.
Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre proprietar, si a identificat activul in prezenta proprietarului.
La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete, caracteristicile proprietatii).
La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii APRILIE 2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## 2.8 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

- **U.A.T. ORAȘUL BUCECEA** pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe pagini specializate pe internet: www.olx.ro; www.lajumatate.ro, www.imobiliare.ro, www.google.ro/maps, http://geoportal.ancpi.ro;
- înregistrări ale dreptului de proprietate (cadastru, notariate);
- interviuri cu părți implicate în tranzacții, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

## 2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.
Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 2.9.1 Ipoteze

➢ Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub



ASOCIAȚIA NAȚIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
LAZAR DORIN
Legitimația Nr. 18175
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

➢ Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către reprezentanţii clientului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil. Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;

➢ Se presupune că toate studiile inginereşti puse de destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii;

➢ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;

➢ Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţii despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi. Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi. Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

➢ Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;

➢ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

➢ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă;

➢ Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.

### 2.9.2 Condiţii limitative

➢ Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

➢ Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.

➢ Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

➢ Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.

➢ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de client, fiind limitată exclusiv la acestea.

ASOCIAŢIA NAŢIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
LAZAR DORIN
Legitimația Nr. 18175
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

➢ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
➢ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
➢ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.
➢ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
➢ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
➢ Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

### 2.9.3 Ipoteze speciale

➢ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
➢ Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacităţi viitoare de plată, când atât condiţiile pieţei, cât şi situaţiile vânzării pot fi diferite;
➢ Lipsa Extras de carte Funciara pentru Informare actualizat. Titlul de proprietate se presupunea a fi liber, valabil si tranzactionabil;
➢ Inspecţia si indentificarea imobilului s-a realizat in prezenta proprietarului.

## 2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar şi beneficiar, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

## 2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Stardardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

## 2.12 Forma raportului

Se convine şi se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.
Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat
LAZAR DORIN
Legitimația Nr. 18173
Valabil 2024
Specializarea: EP
ANEVAR

# 3 PREZENTAREA DATELOR

## 3.1 Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la terenul cu suprafaţa de 8.600 mp., situate în intravilanul Oraşului Bucecea, Judeţul Botoşani, p.c. 1003/935.
Dreptul de proprietate asupra proprietăţii evaluate aparţine U.A.T. ORAŞUL BUCECEA, făcând parte din domeniul privat al unităţii administrativ teritoriale.
Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

## 3.2 Tipul proprietăţii şi definirea pieţei

Proprietatea imobiliara evaluată este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan liber, de mari dimensiuni, pretabil pentru utilizare industrială.*
Piaţa acestui tip de proprietate este o ***piaţă locală***, specifică subpieţei *terenurilor intravilan liber, de mari dimensiuni, pretabil pentru utilizare industrială.*
**Date despre zona, oras, vecinatăţi şi amplasare**

### 3.2.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător

Judeţul Botoşani este situat în zona de nord-est a României, în zona de contact dintre Câmpia Moldovei şi Podişul Sucevei şi este străbătut de drumurile naţionale principale DN 28B Târgu-Frumos - Hârlău - Botoşani şi DN 29 Iaşi - Săveni - Manoleasa precum şi DN 29D Botoşani – Ştefăneşti, fiind unul din judeţele cu dezvoltare economică cea mai scăzută din Moldova.
Agricultura reprezintă principala ramură economică a judeţului şi concentrează cea mai mare parte a forţei de muncă. 80% din suprafaţa totală a judeţului o reprezintă suprafaţa agricolă, cu 63% din populaţie trăind în mediul rural.
Industria este reprezentată în principal de intreprinderi de confecţii si textile, aparate electrice de joasă si medie tensiune, filaturi, societăţi de fabricare a mobilei, societăţi de prelucrare a produselor din carne şi societăţi de industrializarea laptelui.
Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puţinul turism existent în judeţ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o reţea turistică spre locurile de baştină ale unor mari personalităţi ale culturii româneşti.
Comerţul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populaţiei. Deşi judeţul Botoşani are frontiera cu Moldova si Ukraina, volumul schimburilor de mărfuri cu aceste state este nesemnificativ.
Evoluţia viitoare a dezvoltării economice va influenţa şi comerţul din judeţ.

## 3.3 Date despre localitate

Localitatea Bucecea face parte din UAT Oraşul Bucecea, alături de localităţile Călineşti şi Bohoghina. Oraşul Bucecea are o populaţie de circa 5.000 locuitori. Deşi localitatea Bucecea a fost una puternic industrializată, aici funcţionând o fabrică de zahăr, o fabrică de alcool, un complex de îngrăşare a suinelor, mai multe ferme zootehnice, în prezent activitatea economică este foarte redusă în zonă, rezumându-se la câteva magazine, baruri, un atelier de prelucrare a sticlei, un atelier de producţie a tâmplăriei PVC, câteva ateliere de tâmplărie, un atelier de producţie a elementelor fin fier forjat, câteva ateliere de reparaţii auto.
Veniturile populaţiei sunt reduse, dintre cei angajaţi cea mai mare parte având salariul minim pe economie, o altă parte fiind şomeri sau asistaţi social, iar o altă parte semnificativă fiind plecaţi la muncă în străinătate.

**Descrierea zonei**

Proprietatea imobiliară evaluată se află într-o zonă mediană a localității Bucecea.

Zona în care se află proprietatea subiecte este o zonă mixtă, rezidențial-comercială. În imediata vecinătate a proprietății subiect se află blocuri de locuințe, case unifamiliale, un restaurant, un bar, un magazin, un liceu.

## 3.4 Descrierea amplasamentului

Terenul are o suprafață de 8.600 mp. și este plan.

## 3.5 Analiza pietei imobiliare

### 3.5.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă si la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

**Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate**

Piața imobiliară analizată va fi cea a clădirilor pentru activități sportive și agrement cu teren.

Având în vedere că din cercetarea de piață nu au fost identificate comparabile pentru aplicarea abordărilor prin piață și prin venit, pentru evaluarea clădirii a fost folosită doar abordarea prin cost.

### 3.5.2 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria pieții: vârsta medie a populației este 50-60 de ani, și majoritatea provin din familii relativ mici de 2-3 membri.
- Venitul populației care se orientează către această zonă este scăzut;
- Cererea pentru astfel de proprietăți vine din partea celor interesați să dezvolte o afacere de producție sau de servicii, desfacerea urmând a se face pe o piață mult mai amplă decât piața locală.

### 3.5.3 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară este în scădere la aceste tipuri de proprietăți, pe fondul crizelor suprapuse (sanitară, economică, energetică, războiu).

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LAZAR DORIN
Legitimația Nr. 18175
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

**Exemple oferte de terenuri comparabile:**

1.Teren intravilan în suprafaţă de 2.600 mp., situat în intravilanul oraşului Bucecea, apă şi curent la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preţ de 10.000 euro;

## Teren de vânzare in Bucecea la 10.000 €

teren intravilan - Bucecea

Detalii

**Preţ / m²:** 4,62 €
**Suprafaţă utilă** 2600 m²
**Clasificare teren:** Intravilan
**Tip terenuri** Constructii

Descriere

Vand teren intravilan, cu o suprafata de 2600mp, in orasul Bucecea, zona Barbalateni. Utilitati: apa trasa (Nova ApaServ), curent la limita proprietatii, drum intrat in plan de asfaltare, livada (in jur de 50 de pomi fructiferi, de toate tipurile).
Andrei

- Direct proprietar verificat

0759947749
https://www.imoradar24.ro/anunturi/2600-mp-teren-vanzare-bucecea-6753060

2. Teren intravilan în suprafaţă de 23.100 mp., situat în intravilanul oraşului Bucecea, gaz, apă şi curent la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul www.publi24.ro la un preţ de 92.000 euro;

Teren la asfalt in Bucecea

Teren 92.000 €

- **Data adaugata:** 02/10/23
- **Tip:** De Vanzare

Descriere

Teren la asfalt in Bucecea, 2.31 ha, intravilan+extravilan, 56.3ml deschidere, utilitati la limita(apa, curent, gaz).Se poate vinde si parcelat!
ID-53

0744 530 803

https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=0744530803

3. Teren intravilan în suprafaţă de 2.045 mp., curent, apă, situat în intravilanul oraşului Bucecea, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preţ de 8.000 euro;

Postat 08 iunie 2021

**Teren de vanzare**

8 000 €
**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 2 045 m²

Descriere

Vand teren (2045 mp. intravilan, intabulat in 2020) in oras Bucecea, jud. Botosani. Terenul are livada de nuci si visini, apa potabila, curent electric la marginea proprietatii. Se afla la 300 m de piata si 400 m de centru. Zona linistita. Pret 8000 euro. Pentru mai multe informatii sunati la 07******72
Vizualizări: 1417ID: 216534098

075 535 4372Trimite mesaj
**Localizare**

**Bucecea,**
Botosani
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeEyps.html#7d8fb4a3af

4. Teren intravilan în suprafaţă de 3.890 mp., situat în intravilanul oraşului Bucecea, zona Şcolăreanu, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preţ de 3 euro/mp., neg.;

Postat 05 aprilie 2021
**Vand Teren in mun. Bucecea jud. Botosani**

2 €
Preţul e negociabil
**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 7 940 m²

Descriere

Terenuri in orasul Bucecea, jud. Botosani.
Teren arabil, partial intravilan, langa sosea, 3890 mp
si teren faneata, extravilan 4050 mp.
Terenul arabil este situat in zona Scolareanu si terenul faneata este situat in zona Leorda.
Pretul este 2 euro/mp pentru faneata si 3 euro/mp pentru arabil.
Mai multe detalii la tel: 0748 950396

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LAZAR DORIN
Legitimație Nr. 18175
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

Vizualizări: 305ID: 217776395
**Vanzator**

cabinet
Pe OLX din august 2016
Activ pe 26 aprilie 2021

072 591 0888Trimite mesaj
**Localizare**

**Bucecea,**
Botosani
https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-mun-bucecea-jud-botosani-IDeJLAw.html#7e20bd869d

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.
Punctul de echilibru al pieţei este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.
Proprietățile de acest tip sunt tranzacționate/oferite la prețuri diferite în funcție de localizare, amplasare, suprafața, utilități, etc.

# 4 EVALUARE

## 4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

**Definiție CMBU** – *Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiarși din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să indeplinească patru criterii:

1.*Posibilă fizic*– au fost analizate dimensiunea și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, energie electrică, gaze, telefonie, internet).

2.*Permisă legal* – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

3.*Fezabilă financiar* – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4.*Maxim productivă* – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

## 4.1. Cea mai bună utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Luând în considerare tipul terenului, vecinătățile și particularitățile constructive ale zonei, și ținând cont și de vadul existent, evaluatorul apreciază că pentru terenul în suprafață de 8600 mp, ar fi justificate adecvat două utilizări:

1- depozit logistic firmă curierat cu o suprafață construită la sol de 3.000 mp. și parcare 4.500 mp.;

2- supermarket cu o suprafață construită la sol de 1.000 mp. și parcare de 7.500 mp.;

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- Permisă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maximum productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietăţii construite).

**<u>Testul permisibilităţii legale:</u>**

Conform Planului Urbanistic General (PUG), pe amplasamentul studiat nu există restricţii privind construirea clădirilor propuse.

Amplasamentul studiat are caracteristici normale ale terenului de fundare, nu are restricţii din punct de vedere arhitectonic, istoric sau al mediului înconjurător.

Din aceste considerente, se apreciază că cele două utilizări au trecut testul permisibilităţii legale.

**<u>Testul posibilităţii fizice:</u>**

Dimensiunile, forma, structura geologică şi topografia terenului studiat oferă posibilitatea utilizării



UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LAZAR DORIN
Legitimația Nr. 18175
Valabil 2024
Specializarea: EPI C
CNEVAR

ca teren pentru construirea unei hale sau amenajarea unui spaţiu destinat activităţilor de agrement.
Din informaţiile obţinute de la proprietarii din zonă, dar şi de la organele specializate ale Primăriei Bucecea, rezultă că zona nu este expusă unor dezastre naturate (inundaţii, vânt, cutremur), iar reţelele de utilităţi din zonă au capacitatea de a prelua şi serviciile imobilului studiat.

**Testul fezabilităţii financiare:**

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligaţiile financiare şi amortizarea capitalului. Din tabelul nr 1 se observă ca cele 2 utilizări probabile sunt fezabile financiar, întrucât produc un venit, care dupa aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare şi este mai mare decât amortizarea clădirii, iar valoarea adusă terenului este pozitiva.

**Testul productivităţii maxime:**

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanţă cu rata de fructificare a capitalului cerută de piaţă pentru acea utilizare.

Tabelul nr 1

| Nr. | INDICATORI | Utilizarea 1 | Utilizarea 2 |
|---|---|---|---|
| | | Depozit logistic | Supermarket |
| 1 | Suprafaţa construita desfăşurată clădire | 3.000 mp. | 1.000 mp. |
| 2 | Valoare de piata a proprietatii (euro) | 2.000.000 | 1.500.000 |
| 3 | Cost construire clădire (euro) | 1.960.000 | 1.480.000 |
| 4 | **Valoare reziduala teren (E)** | **40.000** | **20.000** |
| | **Euro/mp** | **4,65** | **2,33** |
| | **CMBU** | **DA** | **NU** |

Se observă că maxima productivitate se obţine pentru utilizarea 1 pentru care se obţine cea mai mare valoare reziduală a terenului.

Din aceste considerente, se apreciază că cea mai bună utilizare este construirea unei hale (depozit logistic pentru o firmă de curierat), cu o suprafaţă construită de 3.000 mp. şi parcare de 4.500 mp..
Construcţia presupusă a fi realizată pe acest teren contribuie la valoarea proprietăţii imobiliare, astfel încât amplasarea acestei construcţii pe teren este de preferat lăsării libere a terenului.

**Cea mai bună utilizare a proprietăţii construite**

Având în vedere că din analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber a rezultat că maxima productivitate se obţine pentru utilizarea rezidenţială a terenului, evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare este cea actuală, impunându-se doar renovarea clădirii.

**4.2 Abordări, alegerea metodelor**

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.
*Tehnicile de evaluare* a terenului liber sunt următoarele: *comparaţia directă, tehnici alernative* (extracţia, alocarea) şi *tehnicile capitalizării venitului* (tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării şi dezvoltării).
Pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare teren a fost utilizată: comparaţia directă

## 4.3 Estimarea valorii de piaţă a terenului

Estimarea valorii de piaţă a terenului s-a făcut prin metoda comparaţiei directe.

Comparaţia directă

Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate şi ajustate vânzările şi alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparaţie, sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturi.

Pentru aplicare acestei tehnici, în urma analizei de piaţă au fost selectate un număr de 4 comparabile, după cum urmează:

1.Teren intravilan în suprafaţă de 2.600 mp., situat în intravilanul oraşului Bucecea, apă şi curent la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preţ de 10.000 euro;

# Teren de vânzare in Bucecea la 10.000 €

teren intravilan - Bucecea

Detalii

**Preţ / m²:** 4,62 €
**Suprafaţă utilă** 2600 m²
**Clasificare teren:** Intravilan
**Tip terenuri** Constructii

Descriere

Vand teren intravilan, cu o suprafata de 2600mp, in orasul Bucecea, zona Barbalateni. Utilitati: apa trasa (Nova ApaServ), curent la limita proprietatii, drum intrat in plan de asfaltare, livada (in jur de 50 de pomi fructiferi, de toate tipurile).
Andrei
0759947749
https://www.imoradar24.ro/anunturi/2600-mp-teren-vanzare-bucecea-6753060

2. Teren intravilan în suprafaţă de 23..00 mp., situat în intravilanul oraşului Bucecea, gaz, apă şi curent la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul www.publi24.ro la un preţ de 92.000 euro;

Teren la asfalt in Bucecea

Teren 92.000 €

- **Data adaugata:** 02/10/23
- **Tip:** De Vanzare

Descriere

Teren la asfalt in Bucecea, 2.31 ha, intravilan+extravilan, 56.3ml deschidere, utilitati la limita(apa, curent, gaz).Se poate vinde si parcelat!
ID-53

0744 530 803

https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=0744530803

3. Teren intravilan în suprafaţă de 2.045 mp., curent, apă, situat în intravilanul oraşului Bucecea, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preţ de 8.000 euro;

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LAZAR DORIN
Legitimația Nr. 18175
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

Postat 08 iunie 2021

**Teren de vanzare**

8 000 €
**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 2 045 m²

Descriere

Vand teren (2045 mp. intravilan, intabulat in 2020) in oras Bucecea, jud. Botosani. Terenul are livada de nuci si visini, apa potabila, curent electric la marginea proprietatii. Se afla la 300 m de piata si 400 m de centru. Zona linistita. Pret 8000 euro. Pentru mai multe informatii sunati la 07******72
Vizualizări: 1417ID: 216534098

075 535 4372Trimite mesaj
**Localizare**

**Bucecea,**
Botosani
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeEyps.html#7d8fb4a3af

4. Teren intravilan în suprafaţă de 3.890 mp., situat în intravilanul oraşului Bucecea, zona Şcolăreanu, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preţ de 3 euro/mp., neg.;

Postat 05 aprilie 2021
**Vand Teren in mun. Bucecea jud. Botosani**

2 €
Preţul e negociabil
**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 7 940 m²

Descriere

Terenuri in orasul Bucecea, jud. Botosani.
Teren arabil, partial intravilan, langa sosea, 3890 mp
si teren faneata, extravilan 4050 mp.
Terenul arabil este situat in zona Scolareanu si terenul faneata este situat in zona Leorda.
Pretul este 2 euro/mp pentru faneata si 3 euro/mp pentru arabil.
Mai multe detalii la tel: 0748 950396
Vizualizări: 305ID: 217776395
**Vanzator**

cabinet
Pe OLX din august 2016
Activ pe 26 aprilie 2021

072 591 0888Trimite mesaj
**Localizare**

**Bucecea,**
Botosani
https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-mun-bucecea-jud-botosani-IDeJLAw.html#7e20bd869d

**GRILA ABORDARII PRIN PIATA**

| Elementul de COMPARAȚIE | Bunul evaluat | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Denumire | Teren | Teren | Teren | Teren | Teren |
| Preţul de Vânzare (EURO/MP) | | 4.62 € | 3.98 € | 3.91 € | 3.00 € |
| Drepturi de proprietate transmise | integrale | integrale | integrale | integrale | integrale |
| Ajustare pentru Drepturi de proprietate | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Preţ ajustat (Euro/mp) | | 4.62 € | 3.98 € | 3.91 € | 3.00 € |
| Condiţii de finanţare | cash | cash | cash | cash | cash |
| Ajustare pentru conditii de finantare | | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| Preţ ajustat (Euro/mp) | | 4.62 € | 3.98 € | 3.91 € | 3.00 € |
| Condiţii de vanzare | independent | independent | independent | independent | independent |
| Ajustare pentru conditii de vanzare | | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| Preţ ajustat (Euro/mp) | | 4.62 € | 3.98 € | 3.91 € | 3.00 € |
| Cheltuieli imediat dupa cumparare | Nu | Nu | Nu | Nu | Nu |
| Ajustare pentru ch dupa cumparare | | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € | 0.00 € |
| Preţ ajustat (Euro/mp) | | 4.62 € | 3.98 € | 3.91 € | 3.00 € |
| Condiţii ale pieţei (data vânzării) | | iul 2023 | apr 2024 | iun 2021 | apr 2021 |
| Ajustare pentru condiţii ale pieţei% | | 5.00% | 0.00% | 25.00% | 25.00% |
| Ajustare (Euro/mp) | | 0.23 € | 0.00 € | 0.98 € | 0.75 € |
| Preţ ajustat (Euro/mp) | | 4.85 € | 3.98 € | 4.89 € | 3.75 € |
| Tranzactie/oferta | | Oferta | Oferta | Oferta | Oferta |
| Ajustare % | | -10.00% | -10.00% | -10.00% | -10.00% |
| Ajustare (Euro/mp) | | -0.49 € | -0.40 € | -0.49 € | -0.38 € |
| Preţ ajustat (Euro/mp) | | 4.37 € | 3.58 € | 4.40 € | 3.38 € |
| Localizarea | Bucecea | similara | similara | similara | similara |
| Ajustare % | | 0.00% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Ajustare (Euro/mp) | | 0 | 0 | 0 | 0 |



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
LAZAR DORIN
Legitimația Nr. 18135
Valabil 2024
Specializarea: EP
ANEVAR

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Preţ ajustat (Euro/mp) | | 4.37 € | 3.58 € | 4.40 € | 3.38 € |
| Intravilan | Da | **Da** | Partial | Da | **Partial** |
| Ajustare % | | 0.00% | 20.93% | 0.00% | 20.93% |
| Ajustare (Euro/mp) | | 0.00 | 0.75 | 0.00 | 0.71 |
| Preţ ajustat (Euro/mp) | | 4.37 € | 4.33 € | 4.40 € | 4.08 € |
| Utilitati | Apa si curent in apropiere | **Apa si curent la limita** | Apa, gaz si curent la limita | Apa si curent la limita | **Apa si curent in apropiere** |
| Ajustare % | | -6.64% | -6.64% | -2.21% | 0.00% |
| Ajustare (Euro/mp) | | -0.29 | -0.29 | -0.10 | 0.00 |
| Preţ ajustat (Euro/mp) | | 4.08 € | 4.04 € | 4.30 € | 4.08 € |
| Amplasarea | | Mai slabă | **Mai slabă** | **Similară** | Mai slabă |
| Ajustare % | | 6.44% | 6.44% | 0.00% | 0.00% |
| Ajustare (Euro/mp) | | 0.26 | 0.26 | 0.00 | 0.00 |
| Preţ ajustat (Euro/mp) | | 4.34 € | 4.30 € | 4.30 € | 4.08 € |
| Caracteristici fizice | | **Mai bune** | **Similare** | Similare | Similare |
| Ajustare % | | -0.92% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Ajustare (Euro/mp) | | -0.04 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Preţ ajustat (Euro/mp) | | **4.30 €** | 4.30 € | 4.30 € | 4.08 € |
| Ajustare totală netă (absolut) | | -0.32 € | 0.32 € | 0.39 € | 1.08 € |
| Ajustare totală netă (%=procentual) | | -7.0% | 8.2% | 10.0% | 36.0% |
| Ajustare totală brută(absolut) | | 1.31 € | 1.70 € | 1.56 € | 1.83 € |
| Ajustare totală brută (%=procentual) | | 28.3% | 42.6% | 40.0% | 61.0% |
| Se alege imobilul cu cea mai mică ajustare brută, valoarea corectată fiind: | **4.30 €** | | | | |

Întrucât terenurile identificate nu sunt identice cu terenul proprietăţii subiect, în cadrul comparaţiei directe, va fi utilizată analiza pe perechi de date, pentru cuantificarea diferenţelor dintre suprafeţele de teren comparabile şi terenul aferent proprietăţii subiect.

Având în vedere că în toate cazurile este transmis dreptul deplin de proprietate, nu s-au efectuat ajustări în acest sens.

Condiţiile de finanţare sunt cash în toate cazurile, astfel încât nu s-au aplicat ajustări în acest sens.

Condiţiile de vânzare sunt de piaţă în toate cazurile, astfel încât nu s-au aplicat ajustări în acest sens.

În nici unul din cazuri nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumpărare, astfel încât nu s-au aplicat ajustări în acest sens.

Având în vedere că unele comparabile sunt oferte recente, iar altele mai vechi, preţurile acesttora din urmă au fost ajustate cu procentul estimat de evaluator cu care au crescut preţurile terenurilor în localitatea Bucecea în acest interval.

Toate comparabilele reprezintă oferte de vânzare, iar preţurile sunt negociabile, toate preţurile au fost ajustate cu -10%, reprezentând marja de negociere estimată conform analizei de piaţă efectuate.

Toate comparabilele sunt localizate în Bucecea, astfel încât nu s-au aplicat ajustări în acest sens.

Unele comparabile se află în intravilan, iar una parţial în extravilan. Selectând comparabilele 1 şi 4, a fost calculată o ajustare datorată utilităţilor diferite de 20,93%.

Utilităţile comparabilelor diferă. Selectând comparabilele 1 şi 4, a fost calculată o ajustare datorată utilităţilor diferite de 2,21% pentru fiecare tip de utilitate, respectiv jumătate din acest

procent pentru amplasarea utilităţilor (la limită sau în apropiere).

Amplasarea comparabilelor diferă. Selectând comparabilele 2 şi 3, a fost calculată o ajustare datorată utilităţilor diferite de 6,44%.

Caracteristicile fizice diferă. Selectând comparabilele 1 şi 2, a fost calculată o ajustare datorată utilităţilor diferite de 0,92%.

**Valoarea selectată este cea de 4,30 euro/mp., obţinută în primul caz, unde comparabila este cea mai apropiată de proprietatea subiect şi unde s-a înregistrat cea mai mică corecţie brută.**

**Valoarea de piaţă a terenului cu suprafaţa de 8.600 mp este de 36.980 euro, echivalentul a 183.842 lei.**

## Estimarea chiriei de piaţă

### Metoda capitalizării

Pentru estimarea valorii de piaţă a concesiunii, s-a recurs la tehnica capitalizării directe (capitalizarea rentei funciare). Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piaţă a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu condiţiile convenite prin contract. Acesta corespunde valorii câştigului proprietarului de teren şi dreptului de folosinţă.

Ratele de capitalizare obţinute de pe piaţă sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piaţă a terenului.

În speţă, au fost utilizate ca informaţii de piaţă privind închirierile de terenuri.

Având în vedere că în zonă nu sunt disponibile informaţii cu privire la închirieri de terenuri cu utilizare industrială (nici măcar la nivelul judeţului Botoşani), aria de piaţă a fost extinsă la nivelul întregii ţări, fiind selectate informaţii cu privire la închirieri şi vânzări de terenuri cu utilizare industrială, de dimensiuni mari.

CAZUL 1. Spre exemplu, un teren cu suprafaţa de 3.228 mp., pretabil pentru edificarea de construcţii industriale situat în localitatea Afumaţi, cu deschidere la DN2 era oferit la data de 22.07.2022 oferit spre închiriere cu 1.700 euro/lună, negociabil, cu o marjă de negociere de 10%, deci 18.360 euro/an (5,69 euro/mp/an):

E60 64

Postat 22 iulie 2022

# Închiriez Teren Afumati DN2

1 700 €

Preţul e negociabil

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 3 228 m²

Descriere

Teren de închiriat DN2. Suprafaţa total 3228 mp cu deschidere la sosea de 22ML. Vizavi este benzinare TSV şi este situaţi între depozite. Sensul Bucuresti - Afumati
ID: 240512293Vizualizări: 128

Tel. 0720.200.842

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-teren-afumati-dn2-IDghaex.html

**Preţul de piaţă pentru vânzarea unui teren similar cu cel evaluat era la aceeaşi dată de circa 112 euro/mp, preturile solicitate de vânzători fiind de circa 125 euro/mp, cu o marjă de negociere de 10%:**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator LAZAR DORIN
Legitimația Nr. 18175
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

## Teren Afumati Doraly

**333 875 €**
125 €/m²

Prezentare generala
Suprafata 2.671 m²
Tip vanzator agentie

Descriere anunt
ID intern: 1256.

Teren de vânzare intre 2671 mp, deschidere la stradă 40 m, în zona Doraly, la circa 200 m de E85. Este situat în zonă de hale.La sosea.

Terenul este ideeal pentru construcție hale.Există curent în zonă. In zona sunt construite hale.
Info Inchirieri
0733 380 766

---

**Ceda Real Consult**

- 0733 380 766
- 0774 643 351

Soseaua Nicolae Titulescu nr 1, Piata Romana, Sectorul 1, Bucuresti (zona)
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-afumati-doraly-IDorXR.html

CAZUL 2. Un alt teren similar, cu suprafața de 11.400 mp., pretabil pentru edificarea de construcții industriale situat în localitatea Seleuș, Arad era oferit spre închiriere la data de 21.07.2022 cu 2.000 euro/lună, negociabil, cu o marjă de negociere de 10%, deci 21.600 euro/an (1,89 euro/mp/an), dar și la vânzare, cu 40 euro/mp., negociabil, cu o marjă de negociere de 10%, deci 36 euro/mp.:

Postat 21 iulie 2022

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A ORIȚILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
LAZAR DORIN
Legitimația Nr. 18175
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

# Teren intravilan de vanzare / inchiriat!

40 €

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 11 400 $m^2$

Descriere

Vindem sau inchiriem teren intravilan in suprafata de 11.400 mp cu CF, la intrarea in localitatea Seleus (langa pod).
Terenul poate fi destinat pentru constructii statie peco, constructie super market, etc.

Pentru inchiriere 2.000 euro/luna.
Pret vanzare 40 euro/mp.

Mai multe informatii la telefon!
ID: 231030009Vizualizări: 894

Vanzator Horga Lucia 0752.12.45.41

Localizare Seleus, Arad

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-inchiriat-IDfDnst.html

CAZUL 3. Un alt teren similar, cu suprafața de 16.400 mp., pretabil pentru edificarea de construcții industriale situat în localitatea Caracal era oferit spre închiriere la data de 10.07.2022 cu 0,5 euro/mp/lună, negociabil, cu o marjă de negociere de 10%, deci 5,4 euro/mp/an.

Postat 10 iulie 2022

## Teren de închiriat

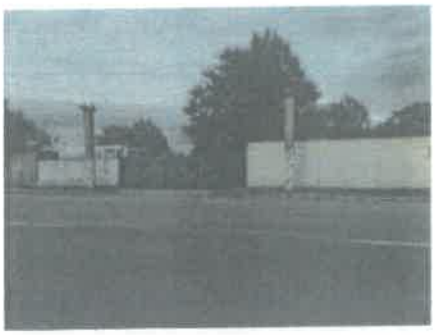
0,50 €

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 16 400 m²

Descriere

De închiriat teren intravilan strada Craiovei suprafața 16400 m2 deschidere 95 m preț 0,50 euro
ID: 235388988Vizualizări: 386
Tel. 0764.984.662
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-inchiriat-IDfWFqA.html

**Prețul de piață pentru vânzarea unui teren similar cu cel evaluat era la aceeași dată de circa 67 euro/mp, preturile solicitate de vânzători fiind de circa 75 euro/mp, cu o marjă de negociere de 10%:**



Postat 06 iulie 2022

# Teren intravilan

**75 €**

Preţul e negociabil

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 14 000 m²

Descriere

Vând teren intravilan în suprafaţă de 14000 mp situat în Caracal str.Vornicu Ureche nr.9 , lângă staţia Rompetrol cu deschidere la 2 străzi V.Ureche şi Într.V.Ureche pretabil pentru cartier de locuinţe, Mall, Depozit Bricolaj etc .
ID: 240585445Vizualizări: 24

Tel. 0766.583.893

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDghtgp.html

| | Cazul 1 | Cazul 2 | Cazul 3 |
|---|---|---|---|
| Preţ de vânzare (euro/mp) | 112 | 36 | 67 |
| Chirie lunară (euro/mp) | 0,47 | 0,16 | 0,45 |
| VBP (euro/mp/an) | 5,69 | 1,89 | 5,4 |
| Grad de ocupare estimat | 90% | 95% | 80% |
| VBE(euro/mp/an) | 5,12 | 1,8 | 4,32 |
| Cheltuieli fixe | 0,01 | 0,01 | 0,08 |
| Cheltuieli variabile | 0,74 | 0,21 | 0,15 |
| VNE(euro/mp/an) | 4,37 | 1,58 | 4,09 |
| Rata de capitalizare © | 0,039 | 0,044 | 0,061 |

Notă: Cheltuielile fixe sunt reprezentate de impozitul pe teren, iar cheltuielile variabile sunt cele administrative, cu contractarea, promovarea, facturarea şi încasarea chiriei lunare, estimate la circa 200 euro/lună, pentru fiecare din cele 3 terenuri alese ca şi comparabile.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator LAZAR DORIN
Legitimația Nr. 18175
Valabil 2024
Specialitatea: ANEVAR

Dintre ratele de capitalizare obţinute, a fost selectată cea obţinută în cel de-al doilea caz, considerată de evaluator mai adecvată.

Valoarea minimă a redevenţei pentru concesionarea proprietăţii subiect va fi dată, aşadar, de produsul dintre valoarea de piaţă a terenului şi rata de capitalizare selectată, de 0,044:

0,044 * 183.842 = 8.089 lei/an

**Nivelul minim al redevenţei pentru concesionarea terenului evaluat, având suprafaţa de 8.600 mp., este de 8.089 lei/an (0,94 lei/mp./an).**

## CONCLUZII

**Nivelul minim al redevenţei pentru concesionarea terenului situat în intravilanul oraşului Bucecea, judeţul Botoşani, p.c. 1003/935, având suprafaţa de 8.600 mp., este de 8.089 lei/an (0,94 lei/mp./an).**

**Valorile estimate prin prezentul raport sunt fără TVA.**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat
LAZAR DORIN
Legitimația Nr. 18175
Valabil 2024
Specializarea: EP1
ANEVAR

# 4 ANEXE

## 4.1 Fotografii

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR
Legitimație Nr.
Valabil 2024
Specializarea: EPI
• ANEVAR •