

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 **06.07.2026, 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 **25.06.2026, ora 10.00**.

Informații privind ofertele:

Data limită pentru depunerea ofertelor este **03.07.2026, 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.

Sedința publică de licitație se va desfășura la sediul Orașului Bucecea din strada Calea Națională, numărul 70, oraș Bucecea, județul Botoșani în data de **06.07.2026, 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 **11.06.2026**.

Primar,
Ec. Angel GHEORGHIU



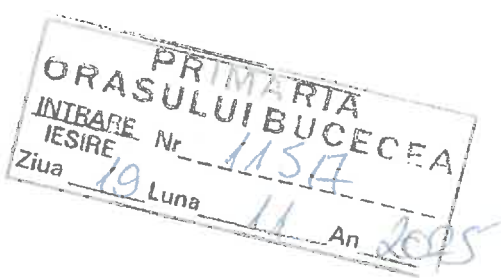
Secretar general al orașului,
Jr. Paulică ALUPOAIEI



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 și dispozițiile se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale.

(5) Hotărârile și dispozițiile, documentele și informațiile financiare, precum și alte documente prevăzute de lege se publică, pentru informare, în format electronic și în monitorul oficial local care se organizează potrivit procedurii prevăzute în anexa nr. 1”.

PREFECT,
Raluca-Ștefania Curelariu





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 actualiza 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 COJOCARĂ



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAȘULUI BUCECEA,
Paulică APUPOAIEI

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 10.10.2025
Semnatura [Signature]

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,
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 și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

CAPITOLUL II

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

CAPITOLUL III

- ✓ Nivelul minim al redevenței

CAPITOLUL IV

- ✓ Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și 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 și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

UAT Orașul Bucecea a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea concesionării 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, pe strada Calea Națională, FN.

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

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

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

Terenul în suprafață de 8.600 mp este amplasat pe strada Calea Națională, FN, în intravilanul orașului Bucecea, identificat cu CF 53463, PC 1003 / 935, aparținând domeniului privat al UAT Orașul Bucecea, cu următoarele vecinătăți: N - CF 53462, E - CF 53462 și 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 și nu face obiectul vreunui litigiu.

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

Destinația terenului conform PUG este inclusă la secțiunea: spații plantate, agrement, sport (teren de sport). Terenul este amplasat în UTR 1 - zonă cu funcțiuni mixte, zonă învecinată în partea de N - N-E cu UTR 7 - zonă cimitire. Având în vedere destinația actuală a zonei - spații plantate, agrement, sport - pentru schimbarea destinației este necesară întocmirea, avizarea și aprobarea unei documentații de urbanism faza PUZ.

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

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

Terenul care face obiectul concesionării are o suprafață de 8.600 mp.

Suprafața de teren supusă concesiunii are acces la următoarele facilități:

- ✓ Rețea electrică, apă și rețea gaz - există posibilitatea de racordare, la aproximativ 150 m,
- ✓ Pe laterala vestică se învecinează cu DN 29C (Calea Națională),
- ✓ Pe laterala sudică se învecinează cu Str. Sălciilor.

Terenul aparține domeniului privat al Orașului Bucecea și 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 necesari 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 autorităților administrației publice, pe lângă sarcinile de administrare propriu-zisă stabilite prin actele normative specifice, trebuie să fie caracterizată și de adoptarea și aplicarea unui management economic bazat pe o eficiență sporită, care se referă și la modul în care sunt administrate și exploatate valorile materiale reprezentând bunurile din domeniul privat, în folosul general al cetățenilor. Consiliul Local și Primăria Orașului Bucecea, în calitatea lor de organe răspunzătoare pe plan local pentru administrarea domeniului public și privat al orașului, au obligația să acționeze în mod concret pentru asigurarea îndeplinirii, la nivelul pretins, a acestei funcțiuni. În acest context se înscrie și necesitatea asigurării gestionării, administrării și exploatării bazate pe eficiență și profesionalism, a suprafețelor de teren din proprietatea unității administrativ-teritoriale.

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

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

Întrucât terenul supus concesiunii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare / custodelui ariei naturale protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, *concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu*. Ca urmare a demarării investiției, vor fi create premisele dezvoltării unei investiții 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.

Menționăm ca avantaj *economic și de mediu* disponibilitatea potențialilor concesionari că, pe lângă asigurarea unei gestionări și administrări performante, să efectueze și unele investiții pe termen lung, pe care le consideră necesare în scopul utilizării cât mai rentabile și raționale a bunurilor concesionate.

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

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

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

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței, stabilit prin raportul de evaluare a terenului, asigură recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, conform prevederilor art. 17 din *Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în condițiile actuale de piață, la care se se poate adăuga costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR și actualizat conform rata inflației pentru anul 2024 de 5,6% și TVA de 21% rezultând o valoare de 10.320 lei/an, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în același timp și încurajarea investitorilor. Așadar, în urma actualizării valoarea redevenței 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.**

Concesionarul din urmă având obligația de a achita redevența aferentă terenului concesionat, iar sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități 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 și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile *capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și dispozițiile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, contractul de concesiune se va atribui prin licitație publică*. Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile 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 licitație 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,

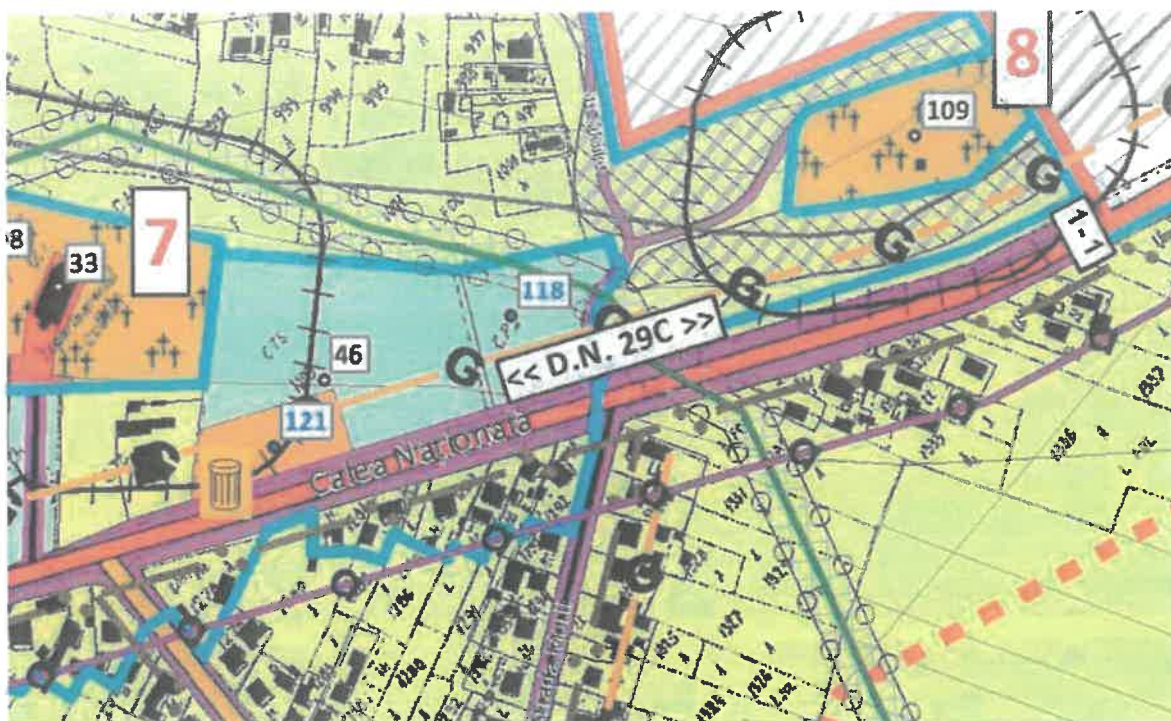
- *Conform HG 525 / 1996 - regulamentul general de urbanism art. 23.

- **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

Președinte de ședință

Consilier

Cojocel Alina Petronela



Contrasemnează

Secretar general al orașului

Jr. Alușoăiei Paulică



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 2 la HCL nr. 94/08.10.2025

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind

concesionarea 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

ANUNȚ:

Ofertanții trebuie să examineze cu atenție *Documentația de Atribuire* și să pregătească oferta conform tuturor instrucțiunilor, formularelor, prevederilor contractuale și ale *Caietului de Sarcini* conținute în această Documentație. *Documentația de Atribuire, respectiv Caietul de Sarcini este parte integrantă din Contractul de Concesiune.*

PREAMBUL:

Prezenta documentație de atribuire stabilește etapele și modul de organizare și derulare a *procesului de licitație publică* având ca obiect *concesionarea unui teren din domeniul privat al UAT Orașul Bucecea*. Documentația de atribuire a fost elaborată în conformitatea cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Regulamentului Intern privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru concesionarea / închirierea / vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat / închirierea bunurilor aparținând domeniului public al UAT Bucecea.

CAPITOLUL 1

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

- Denumirea concedentului: Orașul Bucecea,
- Cod fiscal: 3643876,
- Adresa concedentului: oraș Bucecea, str. Calea Națională, nr.70, județul Botoșani,
- 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

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Orașul Bucecea invită oricare persoană fizică și juridică interesată să depună oferta în scopul concesionării unei suprafețe de teren, conform Studiului de Oportunitate și a Caietului de Sarcini. Se va aplica procedura de *concesionare prin licitație* 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 licitație sunt:

a) *transparența* - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului 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;

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

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

d) *nediscriminarea* – aplicarea de către concedent a aceluiași reguli, indiferent de forma de organizare, natura capitalului ori naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) *libera concurența* – asigurarea de către concedent a condițiilor pentru ca orice operator să aibă dreptul de a participa la procedură, în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Oferta și documentele care o însoțesc trebuie să fie redactate în limba română (sau cu traducere în limba română). Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă conform termenului specificat în anunțul de licitație.

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ofertanților, în circumstanțe excepționale, înainte de expirarea perioadei de valabilitate a ofertei, prelungirea acestei perioade.

Oferta va fi elaborată conform Caietului de Sarcini și prezentelor instrucțiuni.

Desfășurarea procedurii de concesionare prin licitație publică

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie **participarea a cel puțin 2 ofertanți**. În cazul în care în urma publicării anunțului de participare nu au fost depuse două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea procedurii prevăzută anterior. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

2. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentelor de atribuire de către concedent și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

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

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

✓ informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

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

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

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

✓ instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

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

3. Data organizării licitației se va publica prin anunț în presa locală, pe site-ul Primăriei Orașului Bucecea, dar și în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a.

4. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 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 documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

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 prevăzută 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 stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai

mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

14. În baza procesului - verbal menționat la punctul 13 comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un **raport** (*raportul procedurii*). Acesta cuprinde descrierea procedurii de concesionare și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător 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, ofertanții ale căror oferte au fost respinse, indicând motivele excluderii și ofertantul care a fost declarat câștigător.**

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 ofertanți, despre decizia referitoare la atribuirea contractului de concesiune și în cel mult 20 de zile de la îndeplinirea acestui termen.*

17. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.

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

19. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație și se organizează în condițiile prevăzute la art. 318 din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

CAPITOLUL 3

CAIET DE SARCINI

3.1. Informații generale privind obiectul concesiunii

3.1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Caracteristicile principale ale bunului supus concesiunii:

- ✓ Teren: intravilan,
- ✓ Suprafața: 8.600 mp,
- ✓ Adresă: Strada Calea Națională, FN, oraș Bucecea, jud. Botoșani,
- ✓ Nr. Cadastral / Nr. Topografic / Carte Funciară: 53463,

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

3.1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Utilizarea eficientă a bunurilor proprietate privată a Orașului Bucecea reprezintă o axă prioritară a autorității locale.

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

Concesiunea 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 necesari 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.

3.1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Pentru suprafața de teren care se concesionează, concesionarul are obligația realizării lucrărilor de exploatare rațională și de întreținere, astfel încât să se asigure ridicarea potențialului de producție și exploatarea terenului în condiții optime.

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

Principalul obiectiv de *ordin economic* este administrarea eficientă a domeniului public și privat al UAT Orașul Bucecea pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

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

- ✓ redevenței aferente terenului concesionat, ca preț al concesiunii,
- ✓ sumei aferente eliberării Certificatului de Urbanism,
- ✓ sumei aferente eliberării Autorizației de Construire,
- ✓ sumelor aferente impozitului pe teren,

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

Din punct de vedere al *mediului* se urmărește utilizarea eficientă și durabilă a resurselor și gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

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

Pentru realizarea investiției se impune elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) și Certificatului de Urbanism de informare. Cheltuielile și întocmirea documentației pentru elaborarea și 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 și tehnic și se vor solicita documentele și avizele necesare obținerii autorizațiilor de construire.

Concesionarul va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri, autorizații pe care are obligația să le respecte. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și / sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale. Pe parcursul derulării contractului de concesiune, concesionarul se obligă să permită accesul pe teren a persoanelor aparținând comunității locale în măsura în care această activitate nu aduce atingere dezvoltării activității concesionarului sau nu împiedică dezvoltarea proiectului.

Ofertantul declarat câștigător are obligația de a materializa investiția asumată prin depunerea ofertei, în cadrul licitației, cu **respectarea termenelor** după cum urmează:

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

- Concesionarului îi revine obligația de a finaliza **documentația unui PUZ aprobat în 24 luni de la semnarea contractului** și procesului verbal de predare - primire amplasament,

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

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

Pe lângă valoarea redevenței, aferentă concesionării terenului, concesionarul va trebui să plătească inclusiv impozit pe teren, pe clădire și alte taxe sau impozite conform legislației în vigoare.

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, iar 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.

Se vor efectua toate lucrările care să ofere terenului destinația pentru care s-a concesionat. **Învestițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

Conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 36, alin (1) și (2) persoanele fizice și juridice sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului, în cazul de față după obținerea PUZ. În caz de încălcare a obligației concesionarea își pierde valabilitatea, concesionarul fiind obligat să plătească concedentului toate cheltuielile aferente procedurii de licitație (valoarea raportului de evaluare, valoarea anunțului pentru participarea la licitație, etc).

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

3.2. Condiții generale ale concesiunii

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

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

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, pe cheltuiala acestuia.

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*

• **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 specialitate,

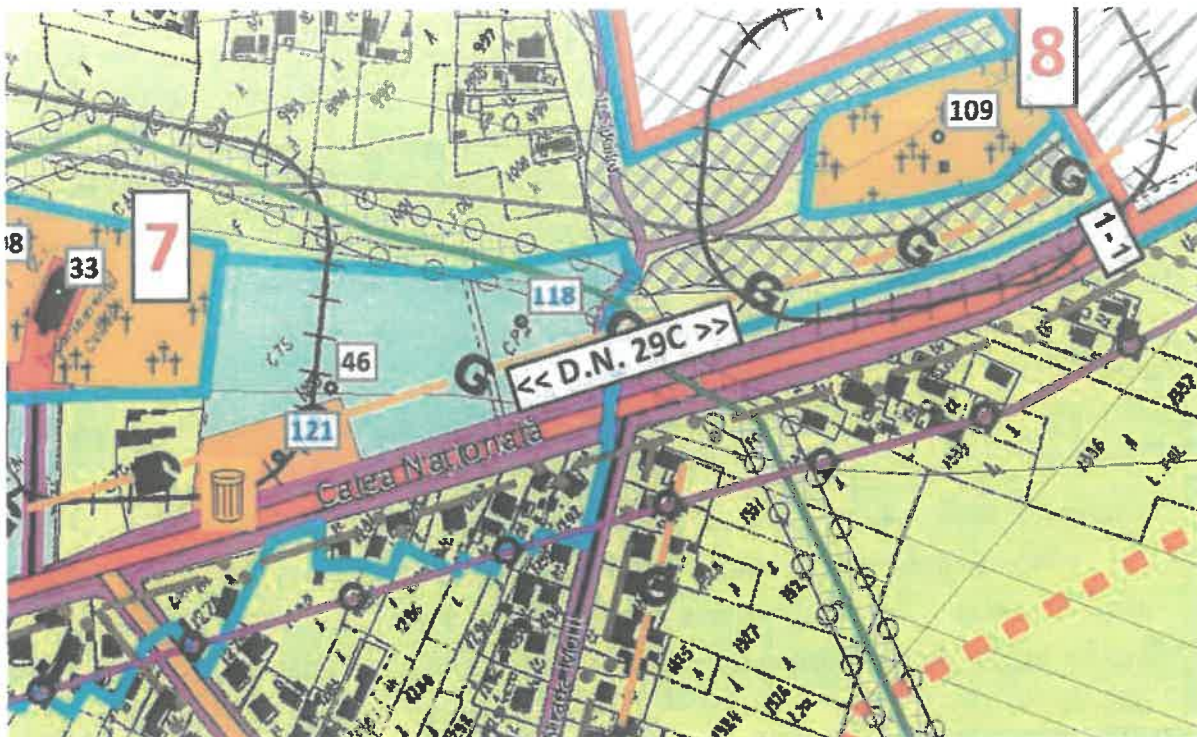
*Conform HG 525 / 1996 - regulamentul general de urbanism art. 23.

• **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. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru locatarii aflați în imediata vecinătate.

După primirea certificatului de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și / 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. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență 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 subconcesiunii bunului concesionat / posibilitatea subconcesiunii, după caz

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

Contractul de subconcesiune 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. Condițiile 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 siguranța exploatării bunului și desfășurării activității pe toată perioada acestuia, fapt ce poate implica efectuarea unor lucrări de amenajare și modernizare, care ar putea asigura

în final condiții mai bune de exploatare și de folosire a acestuia. Pe de altă parte, o durată excesiv de mare a contractului de concesiune obligă autoritatea locală în calitate sa de concedent, la păstrarea, în mare parte, a condițiilor de contractare și regulilor stabilite la data încheierii acestuia prin documentele contractului, îngrădind drepturile autorităților locale de a modifica substanțial prevederile contractului de concesiune, în raport cu noile situații de piață create pe parcursul derulării acestuia.

Având în vedere cele menționate mai sus, precum și politica autorității locale de a asigura o siguranță și stabilitate optimă în condiții cât mai bune pentru promovarea unor măsuri concrete în administrarea bunurilor din domeniul public și privat al orașului, se estimează ca fiind optim stabilirea unei durate a contractului de concesiune pe o perioadă de 49 de ani.

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

Începerea execuției lucrărilor este condiționată de întocmirea documentației PUZ, de obținerea tuturor avizelor necesare și a autorizației de construire, ceea ce cade exclusiv în sarcina concesionarului și 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 și primirii de la concedent a Extrasului de Carte Funciară pentru informare, inclusiv va face dovada înregistrării concedentului.

Concedentul are dreptul ca, prin împuterniciții săi, să urmărească mersul lucrărilor de amenajare a terenului, în vederea asigurării calității amenajărilor ce vor fi realizate și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.

3.2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Potrivit celor prevăzute de art. 307, alin (4) și (5) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, modul de calcul și plata redevenței se stabilește de către autoritățile administrației publice locale, avându-se în vedere următoarele criterii:

- ✓ proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- ✓ valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- ✓ corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Nivelul redevenței se stabilește în așa fel încât, pe de o parte, să fie asigurat un venit constant pentru bugetul orașului, iar pe de altă parte să fie menținut principiul proporționalității și echilibrului contractual în sensul stabilirii unui nivel de redevență corect în raport cu importanța, volumul și natura bunurilor supuse concesiunii.

Nivelul minim al redevenței, stabilit prin raportul de evaluare a terenului, asigură recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, conform prevederilor art. 17 din Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în condițiile actuale de piață, la care se se poate adăuga costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Nivelul minim al redevenței a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR și actualizat conform rata inflației pentru anul 2024 de 5,6% și TVA de 21%, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în același timp și încurajarea investitorilor. Raportul de evaluare a fost întocmit de evaluatorul autorizat dl. Lazăr Dorin (SC Evalon Proiect SRL) și înregistrat în cadrul UAT Orașul Bucecea cu nr. 4804 din 15.04.2024. Așadar, în urma actualizării valoarea redevenței 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 ședinței 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 reține 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.

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

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

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

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

3.2.9. Condițiile 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. Condiții de siguranță în exploatare - Respectarea prevederilor legale privind siguranța în exploatare, referitoare la exploatarea agregatelor de carieră constituie sarcina concesionarului. În acest sens concesionarul va obține toate autorizațiile prevăzute de lege.

Desfășurarea activității specific pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- a) funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a terenului,
- b) protejarea domeniului public / privat și punerea în valoare a acestuia,
- c) protecția mediului, muncii, sănătății și igienei, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

3.2.9.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național – Nu este cazul

3.2.9.5. Protecția mediului -- Toate obligațiile privind protecția mediului, inclusiv obligațiile referitoare la interdicțiile de poluare a aerului, solului și păstrarea / ameliorarea aspectului general al mediului cu încadrarea în înfățișarea zonei, cad în sarcina concesionarului. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului.

3.2.9.6. Protecția muncii - Responsabilitățile privind respectarea prevederilor legale din actele normative referitoare la condițiile de muncă și protecția muncii revin în totalitate concesionarului.

3.2.9.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte – Nu este cazul.

3.3. Condițiile 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 situații:

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

sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situație similară cu cele menționate anterior, reglementată prin lege;

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

c) nu și-a îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat;

d) furnizează informații false în documentele prezentate;

e) a comis o gravă greșeală în materie profesională sau nu și-a îndeplinit obligațiile asumate printr-un alt contract de concesiune sau de achiziție publică, în măsura în care autoritatea contractantă poate aduce ca dovadă mijloace probante în acest sens. *Observație:* Impozitele și taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eşalonări, etc.) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată, în măsura în se face dovada respectării condițiilor 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 licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

h) nu și-a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

Ofertantul poartă toată răspunderea ca oferta, însoțită de documentele de calificare, să fie primită de autoritatea concedentă la adresa și până la data (ora și minutul) limită stabilită în anunțul de participare și în documentația de atribuire, inclusiv forță 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 situații:

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

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

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului și desființarea pe cale administrativă a construcțiilor existente pe teren, pe cheltuiala concesionarului. Despăgubirile cuprind cheltuielile efectuate în vederea concesionării prin licitație a imobilului-teren, cheltuieli cu atribuirea contractului de concesiune (cheltuieli: cu raportul de evaluare, cu anunțurile privind organizarea licitației publice, etc.);

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

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

f) în cazul nerespectării condițiilor impuse în caietul de sarcini, a nerespectării destinației 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 justificative (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 concesiunea 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 delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această 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 însoțit 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 impozitelor 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 însoțit 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 licitație 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 după 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-și valabilitatea.

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

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 și completările ulterioare: „procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea”.

CAPITOLUL 5

INFORMAȚII DETALIAȚE 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 și 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 documentație de atribuire este proporțională cu importanța acestuia, apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări / exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat conform art. 318, alin. 2 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ponderea fiecăruia dintre criteriile precizate este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 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 clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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 și finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune sunt: Angel Gheorghiu - Primar, Lucian Daniel Avătămăniței – Viceprimar și președinte al comisiei de evaluare, Paulică Alupoaiiei – Secretar General al Orașului Bucecea, Andron Țîmpău – Administrator public al Orașului Bucecea, Georgeta Elena Iurcu – Arhitect Șef al Orașului Bucecea și membru în comisia de evaluare, Dănuț Amărieuță - membru în comisia de evaluare, Vlad Sebastian Cucu - membru în comisia de evaluare, Alexandrina Nicoleta Donisă - membru în comisia de evaluare, Florentina Lăcrămioara Hușoschi - membru supleant în comisia de evaluare, Marin Ursu - membru supleant în comisia de evaluare.

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

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, raportat la prevederile cuprinse în documentația de atribuire aprobată,
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia,
- c) analizarea și evaluarea ofertelor,
- d) întocmirea raportului de evaluare,
- e) întocmirea proceselor-verbale,
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Anularea procedurii de atribuirea contractului de concesiune

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

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

- în cadrul documentației de atribuire și / sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care încalcă principiile prevăzute de lege: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență;
- 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 obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Încheierea contractului

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

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:

- Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 227 / 2015 privind Codul Fiscal, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- ✓ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 319/2006 a securității și sănătății în muncă;
- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 343/2017 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- HG 940/2006 pentru modificarea și completarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 273/1994;
- HG 1303/2007 pentru completarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații 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 construcții;
- Legea nr. 283/2024 privind modificarea și completarea unor acte normative, pentru stabilirea salariilor minime adecvate;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

Legislația, reglementările tehnice și altele asemenea indicate în prezenta Documentație de Atribuire sunt considerate indicative și nelimitative; enumerarea actelor normative din această anexă este oferită ca referință și nu trebuie considerată limitativă.

Președinte de ședință
Consilier
Cojocel Alina Petronela



Contrasemnează
Secretar general al orașului
Jr. Alupulei Paulică

OFERTANT

(denumirea/numele)

Către,

ORAȘUL BUCECEA**CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE**

Pentru concesiunea 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

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., având cont IBAN nr., deschis la, existând și funcționând potrivit legislației Statului Român /:....., **vă rog să aprobați înscrierea la licitația publică pentru concesiunea terenului în suprafață de 8.600 mp, aflată în proprietatea privată a UAT Orașul Bucecea, situat în intravilanul Orașului Bucecea, jud. Botoșani, strada FN, P.C. 1003 / 935, CF 3463 organizată de UAT Orașul Bucecea în data de ___/___/_____.**

Menționez că am luat cunoștință de prevederile Caietului de Sarcini și Documentației de Atribuire al licitației și 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 garanției de participare aferente.

Garanția de participare la licitație a fost achitată cu chitanța nr. _____ din data _____.

Data întocmirii:

(Nume și prenume)

(Funcția)

(Semnătura și ștampila reprezentantului legal)

OFERTANT

_____ (denumirea/numele)

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru concesiunea 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) Ofertant (PF / PJ): _____
- 2) Adresa de domiciliu / Sediul societății: _____
- 3) Telefon / fax / E-mail: _____
- 4) Reprezentant legal: _____
- 5) Funcția: _____
- 6) Cod fiscal /CNP: _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului: _____
- 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 și prenume)

_____ (Funcția)

(Semnătura și ștampila reprezentantului legal)

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

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru concesiunea 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

Subsemnatul(a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică pentru concesiunea terenului în suprafață de 8.600 mp, aflată în proprietatea privată a UAT Orașul Bucecea, situat în intravilanul orașului Bucecea, strada Strada Calea Națională, nr. FN, PC 1003 / 935, CF 53463, organizată de Orașul Bucecea, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

✓ am plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 ✓ am depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 ✓ mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);

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

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

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

✓ în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani;

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

✓ informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

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

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale conform art. 326 privind falsul în declarații.

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

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Pentru concesiunea 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 concesiunea 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 concesiunăm 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 noastră 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 Administrativ.

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

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

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

Subsemnatul(a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică pentru *concesionarea terenului în suprafață de 8.600 mp, aflată în proprietatea privată a UAT Orașul Bucecea, situat în intravilanul orașului Bucecea, strada Strada Calea Națională, nr. FN, PC 1003 / 935, CF 53463*, organizată de Orașul Bucecea, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

✓ mă angajez să prestez activități în cadrul bunului imobil concesionat, pe toată durata contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor,

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

De asemenea, declar pe propria răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

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

DECLARAȚIE

de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate

nr. _____ din _____

Subsemnatul / Subsemnata, _____, domiciliat(ă) în mun. _____, localitatea _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, ap. _____, et. _____, sc. _____, sectorul / județul Botoșani, codul poștal _____, născut la data de _____, având codul numeric personal _____, în calitate de (președinte / membru / expert cooptat) _____ în Comisia de selecție a ofertelor depuse de către ofertanții participanți la procedura de *concesionare a imobilului - teren intravilan*, în suprafață de 8.600 mp, situat în strada Calea Națională, nr. FN, orașul Bucecea, județul Botoșani, aparținând *domeniului privat* al Orașului 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 sancțiunea falsului în declarații următoarele:

a) nu am calitatea de soț / soție, rudă sau afin, până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică sau cu persoane care fac parte din consiliul de administrație / organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți înscriși la procedură;

b) nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre participanții înscriși la procedură, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) nu sunt membru în cadrul consiliului de administrație / organului de conducere sau de supervizare al unuia dintre participanții înscriși la procedură și / sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț / soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante;

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

Confirm că, în situația în care aş descoperi, în cursul acțiunii de selecție și evaluare, că un astfel de interes există, voi declara imediat acest lucru și mă voi retrage din comisie.

Totodată, mă angajez că voi păstra confidențialitatea asupra conținutului ofertelor depuse, precum și asupra oricăror altor informații prezentate de către participanții la procedura de concesiune, a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de selecție.

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

Data,

Semnătura,

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
---	-----------------

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Subsemnatul (a), reprezentant al, în calitate de ofertant la licitația publică pentru concesiunea terenului în suprafață de 8.600 mp, aflată în proprietatea privată a UAT Orașul Bucecea, situat în intravilanul orașului Bucecea, strada Strada Calea Națională, nr. FN, PC 1003 / 935, CF 53463, organizată de Orașul Bucecea, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

✓ Îmi asum orice risc (cunoscut sau nu) în legătură cu eventuale conflicte în instanță, generate de eventualele litigii privind obținerea *Planului Urbanistic Zonal, Autorizației de Construire* sau emiterea unor *avize negative*.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii

ANUNȚUL DE LICITAȚIE

Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului / compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data - limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

ANUNȚ DE LICITAȚIE 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. Părțile contractante

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

și

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 funcția de, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

la data de,

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

în temeiul prevederilor *Ordonanței de Urgență nr. 57 / 2019* privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *Legii nr. 50/1991* privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, *Legea nr. 227 / 2015* privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, al *Hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesiunii nr. din* și 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 suprafață 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, cu următoarele vecinătăți: N - CF 53462, E – CF 53462 și PC 1002, S – CF 53464, V – CF 53089 (DN 29C).

Pentru realizarea investiției cu destinația comerț se impune elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat – în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General (PUG) și Certificatului de Urbanism. Documentația pentru elaborarea și aprobarea PUZ cade exclusiv în sarcina concesionarului.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

a) Terenul în suprafață de 8.600 mp se predă de către concedent, pe baza unui proces verbal de predare - primire, în vederea creșterii veniturilor către bugetul local al Orașului Bucecea, prin încasarea redevenței, a taxelor și impozitelor aferente concesiunii și activităților ce urmează a se desfășura pe parcursul derulării concesiunii. Astfel se va realiza o exploatare eficientă a terenului și

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 proprietatea concesionarului.

III. Termenul

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune și a procesului verbal de predă-reprimire 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

național sau local, după caz.

VII. Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

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

(2) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face 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 obțină **Certificatul de Urbanism în maxim 90 zile de la data semnării contractului de concesiune și procesului verbal de predare – primire amplasament**, să finalizeze documentația unui **PUZ aprobat în 24 luni de la semnarea contractului și procesului verbal de predare – primire amplasament**, să obțină **Autorizația de Construire în maxim 12 luni de la finalizarea PUZ aprobat**, precum și să **finalizeze investiția în termen de maxim 24 luni de la data eliberării Autorizației de Construire**. În caz contrar 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.*

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

(7) *Conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 36, alin (1) și (2) persoanele fizice și juridice sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesiune a terenului;* în cazul de față după obținerea PUZ. În caz de încălcare a obligației concesiunea își pierde valabilitatea, concesionarul fiind obligat să plătească concedentului toate cheltuielile aferente procedurii de licitație.

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

(9) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, 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.

(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 cheltuielile 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 obligă 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 național, 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 garanție, o sumă fixă de minim _____ lei, reprezentând 75% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. În cazul în care suma cu titlu de garanție este consumată, concesionarul este obligat la reconstituirea acesteia în cuantumul aceleiași sume, în termen de 30 de zile.

(21) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții 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 obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să obțină și să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile, licențele, prevăzute de legislația în vigoare, inclusiv întocmirea documentației PUZ și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.

(23) Conform PUG zona (în care se afla terenul), este inclusă la secțiunea: spații plantate, agrement, sport. Pentru modificarea funcțiunii parcelei este necesară întocmirea unei documentații - PUZ - plan urbanistic zonal, care cade în sarcina concesionarului.

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

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

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

(27) Concesionarul se obligă să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului, toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(28) Concesionarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la PSI, protecția mediului și cu privire la persoanele angajate în exploatarea concesiunii.

(29) Concesionarul trebuie să garanteze lucrătorilor plata salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată și a salariilor minime stabilite prin contracte colective de muncă, după caz, conform art. XI, pct. 5 din Legea nr. 283/2024 privind modificarea și 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 și primirii de la

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

Obligațiile concedentului

Art. 8. – (1) Concedentul este obligat să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces 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 exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

VIII. Încetarea contractului de concesiune

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

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

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

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului și desființarea pe cale administrativă a construcțiilor existente pe teren, pe cheltuielile concesionarului. Despăgubirile cuprind cheltuielile efectuate în vederea concesionării prin licitație a imobilului-teren, cheltuieli cu atribuirea contractului de concesiune (cheltuieli: cu raportul de evaluare, cu anunțurile privind organizarea licitației publice, etc.);

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

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

f) în cazul nerespectării condițiilor impuse în caietul de sarcini, a nerespectării destinației 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, calculate conform prevederilor Art. 4, alin. (4), din contract, datorate până la plata integrală a sumelor din concesiune;

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 concedent, cu plată 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 înscrise 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 înscrise 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 justificative (documente de moștenire, succesiune, etc.) poate solicita concedentului atât rezilierea contractului, cât și prelungirea acestuia, conform prevederilor legale.

IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 10. - (1) Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru locatarii aflați în imediata vecinătate.

(3) Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține și va deține, pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale. Pe parcursul derulării contractului de concesiune, concesionarul se obligă să permită accesul pe teren a persoanelor aparținând comunității locale în măsura în care această activitate nu aduce atingere dezvoltării activității concesionarului sau nu împiedică dezvoltarea proiectului.

(4) În cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

X. Răspunderea contractuală

Art. 11. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XI. Litigii

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

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

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

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

Art. 13. - (1) Părțile pot modifica prezentul contract prin Act Adițional.

(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) Corespondența dintre părți se va face în scris, transmiterea documentelor făcându-se prin poștă sau electronic, cu confirmare de primire la adresele stabilite în contract.

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

(5)

XIII. Definiții

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

(2) *Pactul comisoriu expres* este acea clauză contractuală exprese prin care părțile prevăd rezoluțiunea contractului pentru neexecutarea obligațiilor uneia din ele. Inserând în contract astfel de clauze, părțile, prin voința lor expresă, înlocuiesc rezoluțiunea judiciară cu o clauză rezolutorie convențională.

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

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

**CONCEDENT
ORAȘUL BUCECEA**

L.S

CONCESIONAR

L.S

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

S.C. EVALON PROIECT S.R.L.
Sediul 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 suprafata de 8.600 mp., situat in intravilanul
Orasului 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, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Lazar Dorin și al U.A.T. ORAȘUL BUCECEA

APRILIE 2024

Catre: U.A.T. ORAȘUL BUCECEA

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* 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. Piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată a fost cercetată în luna APRILIE 2024.

Data evaluării 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 în ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Adresa de înaintare 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).

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **nivelul redevenței pentru concesionarea proprietății imobiliare evaluate**, ținând 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 conține TVA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare formate din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Cu stimă,

Ing. Dorin Lazăr

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare membru titular 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 DESEMNAI.....	5
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAI.....	5
2.4	DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	6
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 ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
2.9.1	<i>Ipoteze</i>	7
2.9.2	<i>Condiții limitative</i>	8
2.9.3	<i>Ipoteze speciale</i>	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 PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....	9
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI.....	9
3.2.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	9
3.3	DATE DESPRE LOCALITATE.....	10
3.4	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
3.5	ANALIZA PIETEII IMOBILIARE.....	10
3.5.1	<i>Fapte curente</i>	10
	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	10
3.5.2	<i>Analiza cererii solvabile</i>	10
3.5.3	<i>Oferta competitivă</i>	10
4	EVALUARE.....	15
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	15
4.1.1	<i>Cea mai bună utilizare a terenului liber</i>	16
	<i>Cea mai bună utilizare a proprietății construite</i>	16
4.1.2	<i>Abordări, alegerea metodelor</i>	17
4.3	ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI.....	22
	ESTIMAREA CHIRIEI DE PIAȚĂ.....	22
4	ANEXE.....	29
4.1	FOTOGRAFII.....	29



1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de **12.04.2024**.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Intenționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Cu stimă,

Ing. Dorin Lazar

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular 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. ORAȘUL BUCECEA.**

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

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

Scopul evaluării

Scopul evaluării este concesionarea proprietății subiect.

Metodologia de calcul a "chirie de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR** formate din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** – Abordări și metode de evaluare (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

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

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.

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie terenul cu suprafața de 8.600 mp. situat în intravilanul Orașului Bucecea, Județul Botoșani, p.c. 1003/935.

2.4 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate aparține **U.A.T. ORAȘUL BUCECEA**, 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.



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 concesiune**, 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 locatar hotărât și un locator 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 evaluării

Data evaluării este 12.04.2024.

2.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, a fost efectuată în data de 12.04.2024 de către evaluator Dorin Lazar.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către proprietar, și a identificat activul în prezenta proprietarului.

La data inspectiei, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, 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 și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- U.A.T. ORAȘUL BUCECEA pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, 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



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

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții clientului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile 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 informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, 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 piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

2.9.2 Condiții limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.



➤ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

➤ Nici prezentul raport, nici părți 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 proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate 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 operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.

➤ Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;

➤ Lipsa Extras de carte Funciara pentru Informare actualizat. Titlul de proprietate se presupunea a fi liber, valabil și tranzactionabil;

➤ Inspekția și indentificarea imobilului s-a realizat în prezenta proprietarului.

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

2.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.12 Forma raportului

Se convine și se confirmă faptul că tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul și structura raportului de evaluare sunt conform ANEVAR SEV 103 - Raportare.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la terenul cu suprafața de 8.600 mp., situate în intravilanul Orașului Bucecea, Județul Botoșani, p.c. 1003/935.
Dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate aparține U.A.T. ORAȘUL BUCECEA, făcând parte din domeniul privat al unității administrativ teritoriale.
Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea imobiliara evaluată este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan liber, de mari dimensiuni, pretabil pentru utilizare industrială.*

Piața acestui tip de proprietate este o *pieță locală*, specifică subpieței terenurilor intravilan liber, de mari dimensiuni, pretabil pentru utilizare industrială.

Date despre zona, oras, vecinătăți și amplasare

3.2.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Județul Botoșani este situat în zona de nord-est a României, în zona de contact dintre Câmpia Moldovei și Podișul Sucevei și este străbătut de drumurile naționale principale DN 28B Târgu-Frumos - Hârlău - Botoșani și DN 29 Iași - Săveni - Manoleasa precum și DN 29D Botoșani - Ștefănești, fiind unul din județele cu dezvoltare economică cea mai scăzută din Moldova.

Agricultura reprezintă principală ramură economică a județului și concentrează cea mai mare parte a forței de muncă. 80% din suprafața totală a județului o reprezintă suprafața agricolă, cu 63% din populație trăind în mediul rural.

Industria este reprezentată în principal de întreprinderi de confecții și textile, aparate electrice de joasă și medie tensiune, filaturi, societăți de fabricare a mobilei, societăți de prelucrare a produselor din carne și societăți de industrializarea laptelui.

Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puținul turism existent în județ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o rețea turistică spre locurile de baștină ale unor mari personalități ale culturii românești.

Comerțul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populației. Deși județul Botoșani are frontiera cu Moldova și Ucraina, volumul schimburilor de mărfuri cu aceste state este nesemnificativ.

Evoluția viitoare a dezvoltării economice va influența și comerțul din județ.

3.3 Date despre localitate

Localitatea Bucecea face parte din UAT Orașul Bucecea, alături de localitățile Călinești și Bohoghina. Orașul Bucecea are o populație de circa 5.000 locuitori. Deși localitatea Bucecea a fost una puternic industrializată, aici funcționând o fabrică de zahăr, o fabrică de alcool, un complex de îngreșare 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 producție a tâmplăriei PVC, câteva ateliere de tâmplărie, un atelier de producție a elementelor fin fier forjat, câteva ateliere de reparații auto.

Veniturile populației sunt reduse, dintre cei angajați cea mai mare parte au un salariu minim pe economie, o altă parte fiind șomeri sau asistați social, iar o altă parte semnificativă fiind plecați 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 și 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, război).



Exemple oferte de terenuri comparabile:

1. Teren intravilan în suprafață de 2.600 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, apă și curent la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț de 10.000 euro;

Teren de vânzare in Bucecea la 10.000 €



teren intravilan - Bucecea

Detalii

Preț / m²: 4,62 €

Suprafață 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 suprafață de 23.100 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, gaz, apă și curent la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul www.publi24.ro la un preț 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 suprafață de 2.045 mp., curent, apă, situat în intravilanul orașului Bucecea, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț 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-IDeEvps.html#7d8fb4a3af>

4. Teren intravilan în suprafață de 3.890 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, zona Școlăreanu, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț de 3 euro/mp., neg.;



Postat 05 aprilie 2021

Vand Teren in mun. Bucecea jud. Botosani

2 €

Prețul 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>

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 pieței 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/oferte 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 financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 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 cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea 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 proprietăți 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 proprietății construite).

Testul permisibilității legale:

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

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

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

Testul posibilității fizice:

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



ca teren pentru construirea unei hale sau amenajarea unui spațiu destinat activităților de agrement.

Din informațiile obținute de la proprietarii din zonă, dar și de la organele specializate ale Primăriei Bucecea, rezultă că zona nu este expusă unor dezastre naturate (inundații, vânt, cutremur), iar rețelele de utilități din zonă au capacitatea de a prelua și serviciile imobilului studiat.

Testul fezabilității financiare:

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

Testul productivității maxime:

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare.

Tabelul nr 1

Nr.	INDICATORI	Utilizarea 1	Utilizarea 2
		Depozit logistic	Supermarket
1	Suprafața construită desfășurată clădire	3.000 mp.	1.000 mp.
2	Valoare de piață a proprietății (euro)	2.000.000	1.500.000
3	Cost construire clădire (euro)	1.960.000	1.480.000
4	Valoare reziduală teren (E)	40.000	20.000
	Euro/mp	4,65	2,33
	CMBU	DA	NU

Se observă că maxima productivitate se obține pentru utilizarea 1 pentru care se obține 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 suprafață construită de 3.000 mp. și parcare de 4.500 mp. Construcția presupusă a fi realizată pe acest teren contribuie la valoarea proprietății imobiliare, astfel încât amplasarea acestei construcții pe teren este de preferat lăsării libere a terenului.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Având în vedere că din analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber a rezultat că maxima productivitate se obține pentru utilizarea rezidențială 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 considerare a lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, tehnici alternative (extractia, alocarea) și tehnicile capitalizării venitului (tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării).

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată: comparația directă



4.3 Estimarea valorii de piață a terenului

Estimarea valorii de piață a terenului s-a făcut prin metoda comparației directe.

Comparația directă

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

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

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

1. Teren intravilan în suprafață de 2.600 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, apă și curent la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț de 10.000 euro;

Teren de vânzare în Bucecea la 10.000 €



teren intravilan - Bucecea

Detalii

Preț / m²: 4,62 €

Suprafață utilă 2600 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Construcții

Descriere

Vand teren intravilan, cu o suprafața de 2600mp, în orașul Bucecea, zona Barbalateni. Utilități: apă trasa (Nova ApaServ), curent la limita proprietății, drum intrat în plan de asfaltare, livada (în 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 suprafață de 23.00 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, gaz, apă și curent la limita de proprietate, oferit spre vânzare pe site-ul www.publi24.ro la un preț de 92.000 euro;

Teren la asfalt in Bucecea

Teren 92.000 €



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

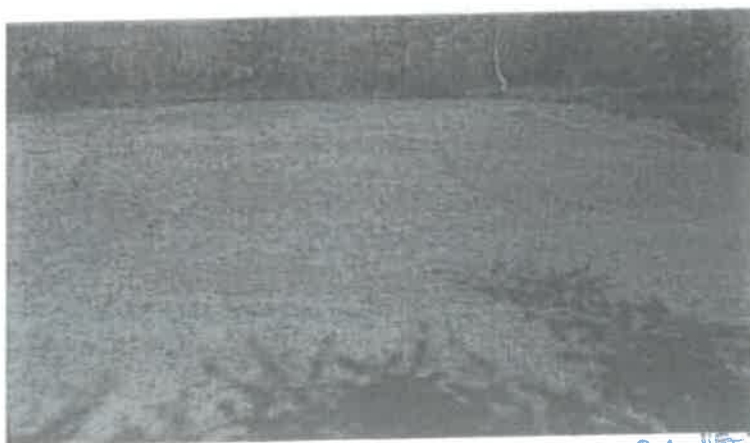
Descriere

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 suprafață de 2.045 mp., curent, apă, situat în intravilanul orașului Bucecea, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț 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-IDeEvps.html#7d8fb4a3af>

4. Teren intravilan în suprafață de 3.890 mp., situat în intravilanul orașului Bucecea, zona Școlăreanu, oferit spre vânzare pe site-ul www.olx.ro la un preț de 3 euro/mp., neg.;



Postat 05 aprilie 2021

Vand Teren in mun. Bucecea jud. Botosani

2 €

Prețul 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 COMPARATIE	Bunul evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Denumire	Teren	Teren	Teren	Teren	Teren
Prețul 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
Preț ajustat (Euro/mp)		4.62 €	3.98 €	3.91 €	3.00 €
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare pentru condiții de finanțare		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		4.62 €	3.98 €	3.91 €	3.00 €
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare pentru condiții de vânzare		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		4.62 €	3.98 €	3.91 €	3.00 €
Cheltuieli imediat după cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare pentru ch după cumparare		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Preț ajustat (Euro/mp)		4.62 €	3.98 €	3.91 €	3.00 €
Condiții ale pieței (data vânzării)		iul 2023	apr 2024	iun 2021	apr 2021
Ajustare pentru condiții ale pieței%		5.00%	0.00%	25.00%	25.00%
Ajustare (Euro/mp)		0.23 €	0.00 €	0.98 €	0.75 €
Preț ajustat (Euro/mp)		4.85 €	3.98 €	4.89 €	3.75 €
Tranzacție/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 €
Preț 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
Ajustare (Euro/mp)		0	0	0	0



Preț 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
Preț 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
Preț 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
Preț 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
Preț 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 proprietății subiect, în cadrul comparației directe, va fi utilizată analiza pe perechi de date, pentru cuantificarea diferențelor dintre suprafețele de teren comparabile și terenul aferent proprietății subiect.

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

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

Condițiile de vânzare sunt de piață 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, prețurile acestora din urmă au fost ajustate cu procentul estimat de evaluator cu care au crescut prețurile terenurilor în localitatea Bucecea în acest interval.

Toate comparabilele reprezintă oferte de vânzare, iar prețurile sunt negociabile, toate prețurile au fost ajustate cu -10%, reprezentând marja de negociere estimată conform analizei de piață 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 parțial în extravilan. Selectând comparabilele 1 și 4, a fost calculată o ajustare datorată utilităților diferite de 20,93%.

Utilitățile comparabilelor diferă. Selectând comparabilele 1 și 4, a fost calculată o ajustare datorată utilităților diferite de 2,21% pentru fiecare tip de utilitate, respectiv 40,0% și 61,0% în acest



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

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

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

Valoarea selectată este cea de 4,30 euro/mp., obținută în primul caz, unde comparabila este cea mai apropiată de proprietatea subiect și unde s-a înregistrat cea mai mică corecție brută.

Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 8.600 mp este de 36.980 euro, echivalentul a 183.842 lei.

Estimarea chiriei de piață

Metoda capitalizării

Pentru estimarea valorii de piață 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 piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile convenite prin contract. Acesta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și dreptului de folosință.

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului.

În speță, au fost utilizate ca informații de piață privind închirierile de terenuri.

Având în vedere că în zonă nu sunt disponibile informații cu privire la închirieri de terenuri cu utilizare industrială (nici măcar la nivelul județului Botoșani), aria de piață a fost extinsă la nivelul întregii țări, fiind selectate informații cu privire la închirieri și vânzări de terenuri cu utilizare industrială, de dimensiuni mari.

CAZUL 1. Spre exemplu, un teren cu suprafața de 3.228 mp., pretabil pentru edificarea de construcții industriale situat în localitatea Afumați, 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):





Postat 22 iulie 2022

Închiriez Teren Afumati DN2

1 700 €

Prețul e negociabil

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

Descriere

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

Tel. 0720.200.842

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

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



Teren Afumati Doraly

333 875 €

125 €/m²

Prezentare generala

Suprafata 2.671 m²

Tip vanzator agentie

Descriere anunt

ID intern: 1256.

Teren de vânzare între 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 ideal pentru construcție hale. Există curent în zonă. În 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



Teren intravilan de vanzare / inchiriat!

40 €

- Firma
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 11 400 m²

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 suprafata de 16.400 mp., pretabil pentru edificarea de constructii industriale situat in localitatea Caracal era oferit spre inchiriere la data de 10.07.2024 cu 0,5 euro/mp/luna, negociabil, cu o marja de negociere de 10%, deci 5,4 euro/mp.





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, prețurile solicitate de vânzători fiind de circa 75 euro/mp, cu o marja de negociere de 10%:





Postat 06 iulie 2022

Teren intravilan

75 €

Prețul e negociabil

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

Descriere

Vând teren intravilan în suprafață de 14000 mp situat în Caracal str.Vornicu Ureche nr.9 , lângă stația Rompetrol cu deschidere la 2 străzi V.Ureche și Într.V.Ureche pretabil pentru cartier de locuințe, Mall, Depozit Bricolaj etc .

ID: 240585445Vizualizări: 24

Tel. 0766.583.893

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDghtagp.html>

	Cazul 1	Cazul 2	Cazul 3
Preț 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 și încasarea chiriei lunare, estimate la circa 200 euro/lună, pentru fiecare din cele 3 terenuri alese ca și comparabile



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

Valoarea minimă a redevenței pentru concesionarea proprietății subiect va fi dată, așadar, de produsul dintre valoarea de piață a terenului și rata de capitalizare selectată, de 0,044:

$$0,044 * 183.842 = 8.089 \text{ lei/an}$$

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

CONCLUZII

Nivelul minim al redevenței pentru concesionarea terenului situat în intravilanul orașului Bucecea, județul Botoșani, p.c. 1003/935, având suprafața de 8.600 mp., este de 8.089 lei/an (0,94 lei/mp./an).

Valorile estimate prin prezentul raport sunt fără TVA.



4 ANEXE

4.1 Fotografii

