

HOTARARE

Privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unui teren intravilan S=1300 mp, C1-Sc=54 mp, C2-Sc=14 mp, avand numar cadastral nr.81580, apartinand domeniului public al comunei Leresti, judeul Arges

Consiliul local al comunei Leresti, judetul Arges;

Examinand referatul de aprobare al primarului, inregistrat sub nr.403/22.01.2020, raportul de specialitate al Compartimentului Investitii Achizitii Publice, Administrarea Patrimoniului, inregistrat sub nr.402/22.01.2020, privind aprobarea raportului de evaluare, aprobarea concesiunii, studiul de oportunitate, documentatia de atribuire, modelul de contract si numirea comisiei de evaluare a ofertelor, privind concesiunea prin licitatie publica a terenului intravilan S=1300 mp, C1-Sc=54 mp, C2-Sc=14 mp, avand numar cadastral nr.81580, apartinand domeniului public al comunei Leresti, judeul Arges;

Vazand: Avizul obligatoriu al Administratiei Nationale a Resurselor de Stat si Probleme Speciale si al Statului Major General nr. 3788PS/8.11.2019 si 3787 PS/13.12.2019;

Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Leresti, judetul Arges;

Avand in vedere prevederile:

- Art. 302 alin.(1) si (5), art.302, art.308 alin.(1) si (4), art. 309-330 din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Legii nr.273/2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Art.129 alin.(2)lit.(c) coroborat cu alin. 6 lit.(a) din Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul Administrativ,
- In temeiul art.139 alin.(3) lit (g) si ale art.196 alin.(1) lit.(a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTARASTE

Art.1. – Se insuseste si se aproba raportul de evaluare nr.EAP02/2019, a imobilului, - proprietate apartinand domeniului public al comunei Leresti, judetul Arges – teren intravilan S=1300 mp, C1-Sc=54 mp, C2-Sc=14 mp, avand numar cadastral 81580, intocmit de evaluator PFI ALDEA GHEORGHE, atestat ANEVAR NR.10065/2004, conform anexei 1, parte integrate din prezenta hotarare;

Art.2. – Se aproba concesiunea prin licitatie publica a terenului intravilan S=1300 mp, C1-Sc=54 mp, C2-Sc=14 mp, avand numar cadastral nr.81580, apartinand domeniului public al comunei Leresti, judeul Arges;

Art.3. – Se aproba studiul de oportunitate cu privire la concesiunea prin licitatie publica a terenului intravilan S=1300 mp, C1-Sc=54 mp, C2-Sc=14 mp, avand numar cadastral nr.81580, apartinand domeniului public al comunei Leresti, judeul Arges, conform anexei 2, parte integrate din prezenta hotarare;

Art.4. – Se aproba caietul de sarcini privind concesiunea prin licitatie publica a terenului intravilan S=1300 mp, C1-Sc=54 mp, C2-Sc=14 mp, avand numar cadastral nr.81580, apartinand domeniului public al comunei Leresti, judeul Arges, conform anexei 3, parte integrata din prezenta hotarare.

Art.5. – Se aproba documentatia de atribuire privind concesiunea prin licitatie publica a terenului intravilan S=1300 mp, C1-Sc=54 mp, C2-Sc=14 mp, avand numar cadastral nr.81580, apartinand domeniului public al comunei Leresti, judeul Arges, conform anexei 4, parte integrata din prezenta hotarare;

Art. 6. – Se aproba modelul de contract privind concesiunea prin licitatie publica a terenului intravilan S=1300 mp, C1-Sc=54 mp, C2-Sc=14 mp, avand numar cadastral nr.81580, apartinand domeniului public al comunei Leresti, judeul Arges, conform anexei 5, parte integrate din prezenta hotarare;

Art.7. – Se aproba componenta comisiei de evaluare a ofertelor privind concesiunea prin licitatie publica a terenului intravilan S=1300 mp, C1-Sc=54 mp, C2-Sc=14 mp, avand numar cadastral nr.81580, apartinand domeniului public al comunei Leresti, judeul Arges, conform anexei 6, parte integrata din prezenta hotarare;

Art.8. – Se imputerniceste Primarul comunei Leresti, judetul Arges, pentru semnarea contractului de concesiune;

Art. 9. – Prevederile prezentei hotarari vor fi aduse la cunostinta publica prin afisare si va fi comunicata Primarului comunei Leresti si Institutiei prefectului Judetului Arges.



NR. 12 / 1.30.01.2020

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
SOCEANU ILEANA**

PFI ALDEA GHEORGHE
Atestat ANEVAR nr. 10065/2004
Evaluări bunuri mobile și imobile

Câmpulung-Muscel, str. G-ral Grigore Grecescu nr. 18, bl. P 23, ap. 25
Telefon: 0740520802; e-mail: gheorghealdea@yahoo.com
Cont: RO35CECEAG0255RON0048022 deschis la CEC Câmpulung
CUI: 21379668

Nr.: EAP02/2019

RAPORT DE EVALUARE

**ȘI STABILIRE REDEVENȚĂ
CONCESIONARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ
(TEREN INTRAVILAN, S = 1300 MP.)
(ANEXĂ C1, Sc = 54 MP., ANEXĂ C2, Sc = 14 MP.)**

**BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI LEREȘTI
JUDEȚUL ARGES**

Iulie 2019

CUPRINS

Cuprins	pag.	2
Certificare	pag.	3
Sinteza raportului de evaluare	pag.	4-5
CAP.1 – Termenii de referință ai evaluării	pag.	6-
1.1. Datele de identificare ale evaluatorului	pag.	6
1.2. Competență	pag.	6
1.3. Date de identificare ale beneficiarului raportului de evaluare	pag.	6
1.4. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării	pag.	6
1.4.1. Obiectul evaluării	pag.	6
1.4.2. Scopul evaluării	pag.	6
1.4.3. Utilizarea evaluării	pag.	6
1.5. Baza evaluării, definiția valorii	pag.	6
1.6. Data evaluării, data inspecției	pag.	7
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	pag.	7
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	pag.	7
1.9. Forma de exprimare a valorii	pag.	7
1.10. Premisele evaluării	pag.	8
1.11. Ipoteze și condiții limitative	pag.	8
1.12. Restricții de utilizare	pag.	8
1.13. Declararea conformității cu SEV	pag.	8
1.14. Descrierea raportului	pag.	9
CAP.2 – Prezentarea datelor	pag.	9-1-
2.1. Identificarea, descrierea și starea tehnică a proprietății imobiliare	pag.	9
2.3. Drepturile de proprietate evaluate	pag.	10
CAP.3 – Analiza pieții	pag.	10-
3.1. Analiza pieții	pag.	10
3.1.1. Cererea	pag.	10
3.1.2. Oferta	pag.	10
3.1.3. Echilibrul pieții	pag.	10
CAP. 4 – Cea mai bună utilizare	pag.	11-
4.1. Analiza celei mai bune utilizări	pag.	11
CAP. 5 – Evaluare proprietate imobiliară	pag.	11-
5.1. Documentația folosită pentru evaluare proprietate imobiliară și estimare redevență	pag.	11
5.2. Metode de evaluare	pag.	11
5.2.1. Evaluare construcții	pag.	11
5.2.1.1. Evaluare construcții prin metoda cotului	pag.	11
5.2.2. Evaluare teren	pag.	12
5.2.2.1. Evaluare teren prin metoda comparației vânzărilor sau ofertelor de vânzare	pag.	12
CAP. 6 – Estimare redevență	pag.	12-
6.1. Estimare redevență	pag.	12
CAP. 7. Concluzii	pag.	13
ANEXE	pag.	14:-
- Anexa nr. 1 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Lerești, județul Argeș	pag.	14-
- Anexa nr. 2 – H.C.L. nr. 46/2013 - Completare domeniul public al comunei Lerești, județul Argeș	pag.	27-
- Anexa nr. 3 - Documentație cadastrală	pag.	30-
- Anexa nr. 4 - Date de identificare, caracteristici, stare tehnică construcții și caracteristici teren	pag.	36-
- Anexa nr. 5 - Estimarea valorii de bază Vb și de înlocuire Vi la nivelul anului 1965 pentru construcții	pag.	38
- Anexa nr. 6 - Evaluare construcții prin metoda costului	pag.	39
- Anexa nr. 7 - Date despre terenuri comparabile oferite la vânzare	pag.	40-
- Anexa nr. 8 - Evaluare teren prin metoda comparației vânzărilor	pag.	54
- Anexa nr. 9 - Estimare redevență concesionare proprietate imobiliară	pag.	55
- Anexa nr. 10 - Fotografii	pag.	56

CERTIFICARE

Subsemnatul, Aldea Gheorghe, expert evaluator, membru ANEVAR – CT Sud, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de niciun factor perturbator extern principiilor de evaluare.

În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului Raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea evaluării nu are nicio legătură cu declararea în Raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul.

Analizele și opiniile prezentate au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare.

De asemenea, certific că am respectat codul deontologic al profesiei de evaluator.

Data:
04.07.2019.

Expert tehnic și evaluator,
ing. Aldea Gheorghe



SINTEZA RAPORTULUI DE EXPERTIZĂ

La cererea beneficiarului Primăria comunei Lerești, județul Argeș formulată prin d. primar Toader Marian, s-a întocmit prezentul raport de evaluare și stabilire redevenț pentru concesiunea proprietății imobiliare compusă din teren intravilan în suprafață d 1300 mp. și construcțiile anexe C1 și C2, cu suprafața construită de 54 mp., respectiv 1 mp., situată în comuna Lerești, județul Argeș.

Scopul evaluării constă în estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționată mai sus precum și stabilirea redevenței care se va achita de concesionaru acestei proprietăți.

Inspekția proprietății s-a făcut la data de 25.06.2019 de către evaluator împreună c reprezentantul Primăriei comunei Lerești, domnul primar Toader Marian.

Data evaluării: 04.07.2019.

Valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară este exprimată atât în moneda Eur cât și în moneda națională lei.

Datele de identificare, caracteristicile și starea tehnică a construcțiilor precum ș caracteristicile terenului sunt prezentate în Anexa nr. 4 din raportul de evaluare.

Pentru estimarea valorii de piață a construcțiilor s-a folosit abordarea prin cost.

Raționamentul de estimare a valorii de piață a construcțiilor este prezentat î Anexele nr. 5 și nr. 6.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului s-a folosit abordarea prin piață.

Date despre proprietăți comparabile oferite la vânzare sunt prezentate în Anexa nr. 7

Raționamentul de estimare a valorii de piață a terenului intravilan în suprafață d 1300 mp. este prezentat în Anexa nr. 8.

Valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară compusă din tere intravilan în suprafață de 1300 mp. și construcțiile anexe C1 și C2 existente pe acest aparținând domeniului public al comunei Lerești, județul Argeș este de 16.175 Euro respectiv 76.400 lei, din care:

Nr. crt.	Denumire mijloc fix	Valoare estimată	
		(Euro)	(Lei)
0	1	2	3
A. CONSTRUCȚII			
1.	Anexă (Stație gaze) (C2)	2.900.00	13.700.00
2.	Anexă (Grup social) (C3)	275.00	1.300.00
Total A =		3.175.00	15.000.00
B. TEREN			
1.	Teren intravilan, Curți-Construcții, S = 1300 mp.	13.000.00	61.400.00
Total B =		13.000.00	61.400.00
Total general (A + B) =		16.175.00	76.400.00

Notă: valorile nu țin cont de TVA.

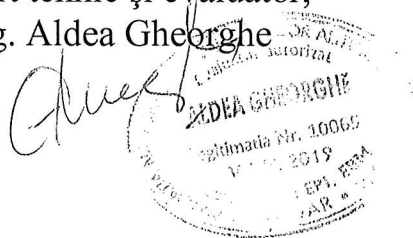
Raționamentul de estimare a redevenței care se va achita de concesionari proprietății imobiliare este prezentat în Anexa nr. 9.

Valoarea estimată a redevenței anuale care se va achita de concesionarul proprietății imobiliare este de 325 Euro/an sau echivalentul în lei, la cursul BNR din ziua plății (până la adoptarea monedei Euro).

Valoarea estimată pentru redevență se va actualiza în fiecare an cu rata inflației, cu condiția ca aceasta să fie sub 10%.

De asemenea, valoarea redevenței se va reactualiza odată cu reevaluarea patrimoniului public și privat al comunei Lerești, județul Argeș.

Expert tehnic și evaluator,
ing. Aldea Gheorghe



CAP. 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Date de identificare ale evaluatorului:

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de ing. Aldea Gheorghe, domiciliat în municipiul Câmpulung-Muscel, str. G-ral Grigore Grecescu nr. 18, bl. P23, ap. 25, membru ANEVAR, posesor al legitimației de expert evaluator nr. 10065 și al legitimației de expert tehnic judiciar nr. 3022-9031.

1.2. Competență

Subsemnatul, Aldea Gheorghe, expert evaluator, membru titular ANEVAR, deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asocatiei>).

Menționez că în procesul de evaluare nu s-a primit asistență din partea niciunei alte persoane.

1.3. Date de identificare ale beneficiarului și utilizatorilor desemnați

- Denumire : Pimăria comunei Lerești
- Sediul social : sat Lerești, comuna Lerești, județul Argeș
- Cod fiscal : 4318423

1.4. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

1.4.1 Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară (Teren + Construcții anexe) situată în comuna Lerești, județul Argeș, identificată cu nr. cadastral 81580.

1.4.2 Scopul evaluării constă în *estimarea valorii de piață* a proprietății imobiliare menționate mai sus precum și estimarea redevenței care se va achita de concesionari acestei proprietăți.

1.4.3 Utilizarea evaluării

Valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară (Teren + Construcții anexe) va fi utilizată de către compartimentul contabilitate al U.A.T. comuna Lerești pentru înregistrarea în evidențele contabile.

Valoarea estimată a redevenței va fi utilizată pentru încheierea Contract de concesiune între U.A.T. comuna Lerești și concesionarul proprietății imobiliare.

Valorile estimate pentru proprietatea imobiliară (Teren + Construcții anexe) pentru *redevență* nu pot fi utilizate de alte persoane și în alte scopuri.

1.5 Baza de calcul, definiția valorilor

Baza de evaluare adoptată în prezent pentru evaluarea proprietății este *valoarea de piață*.

Definiția valorii conform Standardelor ANEVAR de evaluare a bunurilor, ediția 2018:

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

Definiția redevenței:

"Suma de bani plătită periodic de către persoane care au concesiionat anumite bunuri [mine, terenuri etc.] ori au contractat licențe prin know-how. Cota, plătită la date fixe, care revine acționarilor din profit. Marimea redevenței se stabilește prin contractul încheiat între titularul dreptului concesionat și beneficiarul acestui drept, proporțional cu folosirea bunului ce face obiectul contractului. Cota de redevență poate fi fixă sau variabilă, ultima rezultând din aplicarea unor cote procentuale la cifra de afaceri realizată prin folosirea bunului concesionat, la marimea producției obținute pe terenul concesionat etc."

1.6 Data evaluării, data inspecției

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare compusă din teren intravilan suprafață de 1300 mp. și construcțiile anexe C1, cu suprafața construită de 54 mp., și C2, suprafața construită de 14 mp., s-a făcut la data de 04.07.2019.

Cursul valutar de schimb la data evaluării, comunicat de B.N.R este de:

- 1 \$ USD = 4,1863 lei; - 1 EURO = 4,7240 lei.

Inspecția proprietății s-a făcut la data de 25.06.2019 de evaluator împreună cu reprezentantul Primăriei comunei Lerești, domnul primar Toader Marian.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul bunurilor analizate și pe informațiile culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Cu excepția aspectelor prezentate la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarării al evaluării.

Conform constatărilor la inspecție clădirile nu sunt utilizate, valoarea fiind estimată în această ipoteză.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din următoarele surse:

a) proprietar:

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate au fost furnizate de proprietar;

b) bibliografia de specialitate:

- HGR nr. 2139/2004 - Clasificație și durata normală de funcționare a mijloacelor fixe;

- Standardele ANEVAR de Evaluare a bunurilor, ediția 2018;

- Cataloagele IROVAL;

- Normativ P135/1999- Coeficienți uzură clădiri;

- Cursul de schimb leu/dolar și leu/euro comunicat de BNR.

1.9. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată pentru dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare (*Teren + Construcții*), aparținând domeniului public al U.A.T. comuna Lerești, jud. Argeș corespunzător datei de 04.07.2019, este exprimată atât în moneda Euro cât și în moneda națională lei.

Valoarea redevenței este exprimată în moneda Euro și moneda națională lei.

1.10. Premisele evaluării

Proprietatea imobiliară a fost evaluată în condiții de neutilizare de către U.A. comuna Lerești, județul Argeș.

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale limitative

Raportul de evaluare s-a elaborat având în vedere următoarele ipoteze și ipoteze speciale limitative:

1. S-a presupus că dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare de evaluat aparține integral domeniului public al comunei Lerești, potrivit actelor de proprietate prezentate de reprezentantul instituției, doamna secretar jr. Soceanu Ileana, dar evaluatorii nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la veridicitatea și legalitatea copiilor după actele de proprietate;

2. Informațiile furnizate de proprietar și de persoanele intervievate cu ocazia studiului de piață sunt considerate de încredere dar nu se dă nicio garanție asupra preciziei lor;

3. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile la data evaluării ale construcțiilor evaluate, care să influențeze valoarea estimată, motiv pentru care evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru existența unor asemenea situații;

De asemenea, s-a presupus că terenul nu este poluat cu substanțe toxice sau periculoase, fapt care ar influența valoarea estimată;

4. Valorile estimate pentru construcții și teren sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare;

5. Evaluatorul nu are niciun interes, prezent sau viitor, în privința proprietății imobiliare evaluate;

6. Prezentul raport este confidențial și poate fi utilizat exclusiv de către beneficiar și în scopul menționat la pct. 1.3.3;

7. Prezentul raport de evaluare nu poate fi reprodus, publicat, multiplicat, în totalitate sau parțial, fără acordul expres în scris al evaluatorului;

8. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate față de terți.

1.12. Restricții de utilizare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunele terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.13. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele ANEVAL de Evaluare a bunurilor, ediția 2018, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general);
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termen de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 Raportare (IVS 103);
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesar abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.14. Descrierea raportului

Raportul este structurat astfel:

- sinteza evaluării;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică;
- evaluarea proprietate, abordări în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării și opinia finală a evaluatorului asupra valorii proprietății imobiliare;
- anexe, documente, fotografii, etc.

CAP. 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificare, descriere și starea tehnică a proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară aparținând domeniului public al comunei Lerești, județul Argeș, est amplasată în zona periferică a comunei Lerești, județul Argeș.

Suprafața totală a terenului intravilan este de 1300 mp.

Terenul are formă poligonală iar topografia este în pantă.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: domeniul public (stradă comunală);
- Sud: proprietate particulară (persoană juridică);
- Vest: domeniul public;
- Est: proprietate particulară (persoană juridică).

Terenul dispune de următoarele utilități: apă, energie electrică, gaze naturale telefonie, internet, cablu TV.

Pe teren sunt edificate două construcții anexe : C1 cu suprafața construită de 54 mp și C2 cu suprafața construită de 14 mp.

Caracteristicile construcțiilor anexe, starea tehnică a acestora precum și caracteristicile terenului sunt prezentate detaliat în Anexa nr. 4.

Construcțiile din imediata vecinătate a terenului sunt locuințe rezidențiale de tip P și P+1E.

Pentru proprietatea imobiliară de evaluat s-a întocmit documentație cadastrală Aceasta este înregistrată la O.CP.I Argeș.

Accesul la proprietate se face din stradă secundară, pietruită și bine întreținută.

2.2. Drepturile de proprietate evaluate

Pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și a inspecțiilor la fațada locului, s-a apreciat că proprietatea supusă evaluării este deplină și nu face obiectul niciunei ipotece, sechestru sau alte drepturi restrictive care ar putea influența valoarea estimată.

CAP. 3. ANALIZA PIETII

3.1. Analiza pieții

Definiția pieței: un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al 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, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Referințele din SEV la participanții pe piață sunt făcute la ansamblul persoanelor companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ.

Piața specifică este cea a proprietăților imobiliare administrative (teren și construcții).

3.1.1. Cererea

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor, analiza cererii axându-se pe identificarea utilizatorilor potențiali, respectiv pe identificarea cumpărătorilor și a chiriașilor potențiali.

Din analiza acestei piețe a rezultat faptul că cererea de proprietăți imobiliare de tipul celei supuse evaluării, se referă doar la societăți comerciale care desfășoară o activitate de utilitate publică.

3.1.2. Oferta

Oferta de proprietăți imobiliare se referă la disponibilitatea acestora de a satisface cerințele utilizatorilor potențiali care și-au exprimat intenția de a cumpăra sau de a închiria.

În zona pieței imobiliare luate în studiu există proprietăți similare cu cea supusă evaluării, oferite la vânzare.

3.1.3. Echilibrul pieții

Nu sunt publicate datele cu tranzacțiile recente cu bunuri de tipul celor evaluate în prezentul raport, piața fiind redusă atât în privința vânzătorilor cât și a cumpărătorilor.

Lipsa datelor referitoare la tranzacțiile efectuate cu astfel de bunuri datorate în primul rând crizei financiare (lipsa lichidităților pe piață urmare a înăsprii condițiilor de creditare de către sistemul bancar) și în al doilea rând a politicilor fiscale incoerente promovate de executiv (suprataxarea, modificări repetate ale codului fiscal, e.t.c.) duce la concluzia că piața este în dezechilibru și aparține cumpărătorilor care speculează faptul că astfel de proprietăți sunt de utilitate publică și că, prin lege, pot fi doar concesionate sau închiriate.

CAP. 4. CEA MAI BUNA UTILIZARE

4.1. Analiza celei mai bune utilizări

Conform Standardelor ANEVAR de Evaluare a bunurilor, ediția 2018, cea mai bună utilizare este definită astfel: *"utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare"*.

Având în vedere că terenul și construcțiile existente pe teren aparțin domeniului public al comunei Lerești, județul Argeș, destinația acestora este stabilită de consiliu local, în funcție de necesitățile locuitorilor comunei.

CAP. 5. EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

5.1. Documentatia folosită pentru evaluare

Pentru evaluarea proprietății imobiliare compusă din teren intravilan în suprafață de 1300 mp. și construcțiile anexe C1 cu suprafața construită de 54 mp. și C2 cu suprafața construită de 14 mp. s-a folosit următoarea documentație:

- HGR nr. 2139/2004 - Clasificație și durata normală de funcționare a mijloacelor fixe;
- Legea nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998, privind regimul concesiunilor;
- Standardele ANEVAR de Evaluare a bunurilor, ediția 2018;
- Oferte de vânzare pentru terenuri în comuna Lerești;
- Cursul de schimb leu/dolar și leu/euro comunicat de BNR.

5.2. Metode de evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, se utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări: prin cost, prin piață și prin venit. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări se bazează pe date de piață.

Având în vedere datele disponibile, evaluarea activului s-a făcut utilizând următoarele abordări:

- prin piață, pentru evaluarea terenului;
- prin cost, pentru evaluarea clădirilor.

5.2.1. Evaluare construcții prin metoda costului

Metoda constă în estimarea costului prezent (actual) al unui bun similar, din care se deduc următoarele elemente de depreciere:

- deprecierea fizică (uzură fizică), definită ca fiind pierderea în valoare ca rezultat al utilizării și/sau uzurii în funcție și de expunerea la factorii din mediul înconjurător. Factorii de bază în deprecierea fizică sunt vechimea și utilizarea construcției (inclusiv mediul de lucru).

Uzura fizică a construcțiilor s-a determinat pe baza constatărilor din teren și a normativului P135/1999.

- deprecierea funcțională este definită ca fiind pierderea în valoare a construcției cauzată de lipsa unor părți componente care-i asigură funcționalitatea;

- depreciere economică (din cauze exterene) este definită ca fiind pierderea în valoare datorată unor factori externi, cum ar fi modificarea cererii pentru astfel de construcții sau apariția de noi materiale de construcție, localizarea proprietății.

Raționamentul de estimare prin metoda costului a valorii de piață a construcțiilor este prezentat în Anexele nr 5 și 6.

Valorile estimate pentru construcții sunt prezentate în tabelul următor:

Nr. crt.	Denumire mijloc fix	Valoare estimată	
		(Euro)	(Lei)
0	1	2	3
1.	Anexă (Stație gaze) (C2)	2.900.00	13.700.00
2.	Anexă (Grup social) (C3)	275.00	1.300.00
Total =		3.175.00	15.000.00

5.2.2. Evaluare teren

Sunt cunoscute șase proceduri de evaluare a terenurilor, și anume: comparație directă, proporția, extracția, parcelarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei de bază.

Cele mai utilizate metode sunt metoda comparației vânzărilor și metoda capitalizării rentei de bază.

Pentru evaluarea terenului intravilan în suprafață de 1300 mp. situat în localitate Lerești, aflat în proprietatea publică a comunei Lerești, s-a optat pentru metoda comparației vânzărilor.

5.2.2.1. Evaluare teren prin metoda comparației vânzărilor

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențieri.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Datele despre proprietățile comparabile sunt prezentate în Anex nr. 7.

Raționamentul de estimare a valorii de piață pe unitatea de suprafață pentru terenul intravilan în suprafață de 1039 mp. situat în localitatea Lerești, aflat în proprietatea publică a comunei Lerești, precum și corecțiile necesare a prețurilor de vânzare sunt sintetizate în Anexa nr. 8.

Prețul comparabilei care a suportat cel mai mic număr de corecții și cea mai mică corecție brută procentuală s-a ales ca valoare unitară estimată pentru terenul de evaluat.

Valoarea de piață estimată pentru unitatea de suprafață de teren este de 10 Euro/mp.

Valoarea de piață estimată a terenului în suprafață de 1300 mp. este de 13.000 Euro respectiv 61.400 lei.

CAP. 6. ESTIMARE REDEVENȚĂ

6.1. Estimare redevență

Pentru stabilirea redevenței anuale care se va achita de concesionar s-a ținut seama de următorii factori:

- durata de viață estimată a construcțiilor "Anexe";
- valoarea proprietății imobiliare (teren și construcții).

Raționamentul de estimare al valorii redevenței anuale este prezentat în Anexa nr. 9.

Valoarea estimată a redevenței anuale este de 325 Euro/an.

CAP. 7. CONCLUZII

1. Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate pe parcursul procesului de evaluare, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare identificată cadastral cu nr. 81580, compusă din teren intravilan în suprafață de 1300 mp. și construcțiile anexe C1 și C2, aparținând domeniului public al comunei Lerești, județul Argeș este de 16.175 Euro respectiv 76.400 lei, din care:

Nr. crt.	Denumire mijloc fix	Valoare estimată	
		(Euro)	(Lei)
0	1	2	3
A. CONSTRUCȚII			
1.	Anexă (Stație gaze) (C2)	2.900.00	13.700.00
2.	Anexă (Grup social) (C3)	275.00	1.300.00
Total A =		3.175.00	15.000.00
B. TEREN			
1.	Teren intravilan, Curți-Construcții în suprafață de 1300 mp.	13.000.00	61.400.00
Total B =		13.000.00	61.400.00
Total general (A + B) =		16.175.00	76.400.00

Notă: valorile nu țin cont de TVA.

2. Valoarea estimată a redevenței anuale care se va achita de concesionari proprietății imobiliare (Teren + Construcții anexe), este de 325 Euro/an sau echivalentul în lei, la cursul BNR din ziua plății (până la adoptarea monedei Euro).

Valoarea estimată pentru redevență se va actualiza în fiecare an cu rata inflației, cu condiția ca aceasta să fie sub 10%.

De asemenea, valoarea redevenței se va reactualiza odată cu reevaluarea patrimoniului public și privat al comunei Lerești, județul Argeș.

Expert tehnic și evaluator,
ing. Aldea Gheorghe



STUDIU DE OPORTUNITATE

CONCESIONARE PROPRIETATE IMOBILIARA (TEREN INTRAVILAN, S=1300 MP, C1 - SC=54 MP, C2 - SC=14 MP)

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

- 1.PREZENTARE GENERALA**
- 2.NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA**
- 3.CERINTE SOLICITATE CONCESIONARULUI**
- 4.NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**
- 5. ACORDAREA CONCESIUNII**
- 6. DURATA CONCESIUNII**
- 7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII**

1.PREZENTARE GENERALA

Comuna Leresti, propune spre concesiune proprietate imobiliara: teren intravilan , S=1300 mp, C1- Sc=54 mp, C2 - Sc=14 mp

Proprietatea aparținând domeniului public al comunei Lerești, este amplasată în zona periferică a comunei Leresti, județul Arges. Suprafata totala a terenului intravilan , S=1300 mp, C1- Sc=54 mp, C2 - Sc=14 mp

Terenul are forma poligonala iar topografia este in panta.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord:domeniul public (strada comunala);
- Sud: proprietate particulara (persoana juridica) ;
- Vest: domeniul public;
- Est: proprietate particulara (persoana juridica).

Acces utilități: apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, internet, cablu TV.

Pe teren sunt edificate doua constructii anexe : C1 cu suprafata construita de 54 mp, C2 cu suprafata construita de 14 mp. Constructiile din imediata vecinatate a terenului sunt locuinta rezidentiale de tip P si P+1^E.

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care va avea un impact pozitiv asupra comunității, cetățenilor.

Bunul proprietate publica se concesionează pentru amenajarea unei spatii de depozitare materiale diverse.

Perioada propusă de concesiune fiind de 49 de ani, având in vedere volumul investițiilor necesare, continuitatea exploatarii bunurilor si durata de amortizare a acestora.

Forma de concesiune se va realiza in conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

2.NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifica concesiunea sunt:

- atragerea la bugetul Comunei Leresti de fonduri suplimentare rezultate in urma administrarii optime de specialitate conform redevenței prevazute in contractul de concesiune;
- reabilitarea cladirii aflata in momentul de fata intr-o stare de degradare.

Concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de lucrarile de construire și exploatare a construcției, precum si a terenului concesionat, va achita autorității concedente, în contravaloarea spatii si terenului concesionat, o redevență anuală stabilită in urma licitatiei .

Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a bunurilor concesionate, în sarcina concesionarului, care va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

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

3.CERINTE SOLICITATE CONCESIONARULUI

Pentru atingerea obiectivelor propuse in prezentul studiu, sunt necesare urmatoarele:

- Obținerea avizelor pentru eliberarea Autorizației de Construire, solicitate prin Certificatul de Urbanism, se va face de catre investitor pe cheltuiala sa,
 - Realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare precum si a racordurilor si instalatiilor de utilitati aferente;
 - Amenajarea unei spatii pentru depozitare de materiale diverse.
 - Obținerea autorizatiilor de functionare, conform legislatiei in vigoare.
- Cheltuielile cu investitiile asumate prin contract vor fi suportate de concesionar.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Pentru stabilirea redevenței anuale care se va achita de concesionar s-a ținut seama de următorii factori:

- durata de viață estimată a construcțiilor "Anexe";
- valoarea proprietății imobiliare (teren și construcții);
- suprafața utilă a spațiului.

Valoarea estimată a redevenței care se va achita de concesionarul spațiului cu suprafața utilă compusă din teren intravilan S=1300 mp, C1- Sc=54 mp, C2 - Sc=14 mp, aparținând domeniului public al comunei Lerești, este de 325 euro/mp util/an, sau echivalentul în lei, la cursul BNR din ziua plății (până la adoptarea monedei Euro).

Valoarea estimată pentru redevență se va actualiza în fiecare an cu rata inflației, cu condiția ca aceasta să fie sub 10%.

De asemenea, valoarea redevenței se va reactualiza odată cu reevaluarea patrimoniului public și privat al comunei Lerești, județul Argeș, în cazul în care inflația anuală depășește procentul de 10%, sau piața imobiliară se modifică substanțial, valoarea redevenței se va stabili printr-o nouă expertiză.

Redevența se plătește **trimestrial**, începând cu data semnării contractului de concesiune, termenul limită de plată a fiecărei rate trimestriale fiind ultima zi lucrătoare din trimestru.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Comunei Lerești.

5. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu OUG nr. 57/2019 este de licitație deschisă.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.

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

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

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

6. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 49 ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 306 din OUG nr. 57/2019 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
SOCEANU ILEANA

CAIET DE SARCINI
CONCESIONARE BUNURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI
LERESTI, JUDETUL ARGES
TEREN INTRAVILAN S=1300 MP, C1- SC=54MP , C2 - SC=14 MP
In vederea amenajarii unui spatiu de depozitare pentru materiale diverse

A. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de concesionare bunuri aparținând domeniului public al comunei Lerești, județul Argeș (teren intravilan, S=1300 mp, C1- Sc=54, C2- Sc=14Mp) în vederea amenajarii unui spațiu de depozitare pentru materiale diverse, este amplasată în zona periferică a comunei Lerești, județul Argeș.

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Proprietatea aparținând domeniului public al comunei Lerești, este amplasată în zona periferică a comunei Lerești, județul Argeș având număr cadastral 81580, suprafața totală este de 1300 mp, C1-Sc=54, C2-Sc=14Mp

Spațiul nu este revendicat, nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: domeniul public (strada comunala);
- Sud: proprietate particulară (persoană juridică);
- Vest: domeniul public;
- Est: proprietate particulară (persoană juridică).

Acces utilități: apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie, internet, cablu TV.

Pe teren sunt edificate două construcții anexe: C1 cu suprafața construită de 54mp, C2 cu suprafața construită de 14 mp. Construcțiile din imediată vecinătate a terenului sunt locuința rezidențială de tip P și P+1^E

2. Destinația prevăzută pentru spațiul concesionat :

- Amenajarea unui spațiu de depozitare pentru materiale diverse.

3. Condiții de exploatare a concesiei

Suprafața spațiului ce urmează să fie concesionat va fi utilizată de către concesionar pe toată durata contractului în condițiile prevăzute de către acesta.

Pe toată perioada contractului de concesionare, este interzisă modificarea destinației spațiului sau a activității pentru care s-a încheiat contractul.

4. Investiții care cad în sarcina concesionarului :

- Reabilitarea clădirii aflată în momentul de față într-o stare de degradare.
- Amenajarea spațiului în conformitate cu legislația în vigoare.
- Obținerea autorizațiilor de funcționare, conform legislației în vigoare.
- Cheltuielile cu investițiile asumate prin contract vor fi suportate de concesionar.

B.CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII

1.Regimul bunurilor utilizate de concesionar

Bunurile predate concesionarului potrivit prevederilor contractului de concesiune, vor fi utilizate de acesta în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând legislația de protecția mediului, pe toată perioada derulării contractului.

- Bunuri de retur : bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune, de bunuri proprietate publică respectiv teren intravilan în suprafața de 1300 mp, C1-Sc=54, C2- Sc=14mp aparținând domeniului public al comunei Leresti. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini ;

- Bunuri proprii : bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunurile proprii care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

În contractul de concesiune se va menționa repartitia acestor bunuri la încetarea, din orice cauză, a concesiunii.

2. Obligatiile concesionarului privind protecția mediului

Concesionarul este obligat să ia, pe tot parcursul concesiunii, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului.

Concesionarul trebuie să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanentă a bunului concesionat. Este interzisă subconcesionarea și închirierea bunului concesionat pe durata concesiunii.

3. Durata concesiunii

Durata concesiunii este de 49 de ani.

4. Elemente de pret - Redeventa

Redeventa anuală va fi stabilită prin licitație, dar nu poate fi mai mică de 325 EURO/an, sau echivalentul în lei, la cursul BNR din ziua plății (până la adoptarea monedei Euro), conform raportului de evaluare nr.EAP02/2019, întocmit de PFI ALDEA GHEORGE, atestat ANEVAR NR. 10065/2004. Se va actualiza în fiecare an cu rata inflației, cu condiția ca aceasta să fie sub 10%. De asemenea, valoarea redevenței se va reactualiza odată cu reevaluarea patrimoniului public și privat al comunei Lerești, județul Argeș.

Redeventa se plătește trimestrial, începând cu data semnării contractului de concesiune, termenul limita de plată a fiecărei rate trimestriale fiind ultima zi lucrătoare din trimestru.

Neplata redevenței, da dreptul concedentului să pretindă penalități, conform legislației în vigoare.

Neplata redevenței pentru 2 (două) transe consecutive, duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești și la revenirea terenului la dispoziția concedentului, fără nici o obligație a acestuia față de concesionar.

Redeventa obținută prin concesionarea terenului se face venit la bugetul local al comunei Leresti-Argeș.

5. Alte clauze :

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

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

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

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

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

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

(6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să

asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

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

(9) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

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

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

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

(13) 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.

6. Conditii de participare la procedura de Licitatie

Prin inscrierea la licitatie, toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera insusite de catre ofertant.

La licitatie vor fi acceptati ofertantii care îndeplinesc cumulativ conditiile:

A. Persoana juridica

a) Sa fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comertului din România;

b) Sa nu fie insolubil, în stare de faliment sau în lichidare;

c) Administratorii lor sa nu fie condamnați în procese penale pentru infractiuni - declaratie pe propria raspundere;

d) Sa nu aiba restante de plata la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale si alte obligatii si contributii legale;

e) Sa nu furnizeze date false în documentele de calificare;

Pentru a fi acceptat la procedura de licitatie, ofertantul trebuie sa depuna prin registratura pâna la data specificata în anunt urmatoarele acte:

1) Documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului :

· Cerere de participare

· Certificat de înmatriculare si C.U.I., în copie legalizata, sau copie cu mentiunea « conform cu originalul »;

· Declaratie pe proprie raspundere a administratorului societatii ca nu se afla în reorganizare financiara sau faliment - original;

· Împuternicire în original acordata persoanei care reprezinta ofertantul în cadrul procedurii de licitatie, însoțita de copie legalizata a actului sau de identitate;

· Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de stat si administratia publica locala.

Chitanta prin care s-a achitat caietul de sarcini 50 lei si taxa de participare la licitatie 100 lei

B.Persoana fizica

a) Sa nu aiba restante de plata la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale si alte obligatii si contributii legale;

b)sa nu furnizeze date false ;

c) sa nu fie condamnat în procese penale pentru infractiuni – declaratie pe propria raspundere;

Pentru a fi acceptat la procedura de licitatie, ofertantul trebuie sa depuna prin registratura pâna la data

specificata în anunt următoarele acte:

1) Documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului :

- Cerere de participare
- Împuternicire în original acordata persoanei care reprezinta ofertantul în cadrul procedurii de licitatie, însoțita de copie legalizata a actului sau de identitate, sau copie cu mentiunea « conform cu originalul »;
- Declaratie pe propria raspundere ca nu este condamnat în procese penale pentru infractiuni
- Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de stat si administratia publica locala.
- Chitanta prin care s-a achitat caietul de sarcini 50 lei si taxa de participare la licitatie 100 lei

C. OFERTA- Conditii de valabilitate

Participantul la licitatie va avea în vedere la întocmirea ofertei, următoarele:

Ofertele se redactează în limba romana.

Ofertele se depun la sediul Primariei Leresti, Comuna Leresti judetul Arges, strada Gen. Vasile Milea nr.353, în doua plicuri sigilate, unul exterior unul interior care se înregistreaza de catre UAT Comuna Leresti.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe o perioada de 90 de zile de la data licitatiei.

Fiecare ofertant va depune o singura oferta.

Nivelul redeventei maxim ofertat în lei si în Euro;

Investitiile pe care se obliga sa le faca in vederea obtinerii avizelor, acordurilor si autorizatiilor necesare punerii in folosinta a investitiilor cu respectarea normele nationale si europene de functionare si de protectie a mediului ;

Graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune .

1. Modul de desfasurare a Licitatie

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu OUG nr. 57/2019 este de licitație deschisă.

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare de catre concedent in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulatie nationala si într-unul de circulatie locala, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita de depunere a ofertelor.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel puțin doua oferte valabile.

In cazul in care în urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel puțin doua oferte valabile, concedentul este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii;

In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel puțin o oferta valabila.

Licitatia se va desfasura in data de, ore..... la sediul Primariei Leresti, Judetul Arges, strada General Vasile Milea, nr. 353

Criteriul de atribuire al contractului este : Cel mai mare nivel al redevente

2: Prevederi generale

Documentatia de atribuire se obtine de la sediul Primariei Comunei Leresti, judetul Arges, dupa depunerea unei solicitari in scris, din partea persoanei interesate, si achitarea taxei de 50 de lei la casieria Primariei.

Ofertele se depun într-un singur exemplar original semnat de catre ofertant, la sediul Primariei Leresti, strada General Vasile Milea, nr.353, Comuna Leresti, Judetul Arges, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări,

ștersături sau modificări;

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

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

Plicul conține OFERTA propriu-zisă întocmită conform Caietului de Sarcini și trebuie să conțină:

1) Nivelul redevenței maxim ofertat în lei și în Euro;

2) Investițiile pe care se obligă să le facă în vederea obținerii avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare punerii în folosință a investițiilor cu respectarea normelor naționale și europene de funcționare și de protecție a mediului

3) Graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune .

În cazul adjudecării și în vederea întocmirii Contractului de Concesiune, aceste documente vor face parte integrantă din Contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la locul specificat în anunțul de publicitate până la data de Orele

Deschiderea plicurilor cu DOCUMENTELE DE ELIGIBILITATE va avea loc în prezența ofertanților și a Comisiei de Evaluare și Selecție a ofertelor în data Orele la sediul Primăriei Leresti, județul Argeș, strada G-ral Vasile Milea, nr.353, conform legilor în vigoare,

-Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele: 90 de zile

Fiecare ofertant va depune o singură ofertă. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

D. INCHEIEREA CONTRACTULUI

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind deciziile referitoare la atribuirea contractului.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

Neprezentarea în termenul prevăzut, conduce la retragerea concesionării și plata unor daune ce se vor stabili conform legii.

E. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Concedentul se obligă să predea spațiul de la data încheierii contractului, să garanteze cu evicțiunea tertilor pe proprietar.

Concesionarul se obligă:

Pentru atingerea obiectivelor propuse în prezentul studiu, sunt necesare următoarele:

- Amenajarea unui spațiu de depozitare materiale diverse,
- Să păstreze obiectul de activitate pentru care s-a încheiat contractul,
- Să obțină toate avizele necesare pentru desfasurarea activității pentru care a licitat,
- Să asigure curățenia și protecția mediului în jurul imobilului concesionat,
- Să nu împiedice desfasurarea circulației în zona,
- Să plătească impozitele și taxele la care este obligat prin contractul ce se va încheia.

Cheltuielile cu investițiile asumate prin contract vor fi suportate de concesionar.

F. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

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

- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
- f) Neplata redevenței pentru 2 (doua) transe consecutive, duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti si la revenirea terenului la dispozitia concedentului, fara nici o obligatie a acestuia fata de concesionar.
- (2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.
- (3) În situația prevăzută la alin. (1) lit. b), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
- (4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.
- (5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.
- (6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).
- (7) Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.
- (8) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) și d), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. și e), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

Prezentul Caiet de Sarcini face parte integranta din Contractul de Concesiune.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
GANCI LILIEANA



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
SOCEANU ILEANA

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE PRIVIND

CONCESIONARE TEREN INTRAVILAN S=1300 mp, C1- SC=54 mp, C2 - SC=14 mp, numar cadastral 81580, APARTINAND COMUNEI LERESTI, JUDETUL ARGES, in vederea amenajarii unui spatiu de depozitare pentru materiale diverse, prin procedura de Licitatie publica

1. ORGANIZATORUL LICITATIEI:

Denumire: Comuna Leresti
Sediul: Strada General Vasile Milea, nr. 353, comuna Leresti, judetul Arges
Telefon/fax: 0248549201
Adresa e-mail: primarie@leresti.cjarges.ro
Persoana de contact: Alina Fianu

2. CALENDARUL LICITATIEI

Lansarea anuntului publicitar data:
Documentele se pot procura incepand cu data:
Termenul limita de depunere a ofertelor este _____ Orele 10 la sediul Primariei comunei Leresti, strada General Vasile Milea, nr.353, Comuna Leresti, Judetul Arges
Deschiderea licitatiei in data de _____ Orele 12 la sediul Primariei comunei Leresti

3. CONDITII GENERALE DE PARTICIPARE

Prin inscrierea la licitatie, toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera insusite de catre ofertant.

La licitatie vor fi acceptati ofertantii care îndeplinesc cumulativ conditiile:

A. Persoana juridica

- a) Sa fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comertului din România;
- b) Sa nu fie insolubil, în stare de faliment sau în lichidare;
- c) Administratorii lor sa nu fie condamnati în procese penale pentru infractiuni - declaratie pe propria raspundere;
- d) Sa nu aiba restante de plata la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale si alte obligatii si contributiile legale;
- e) Sa nu furnizeze date false în documentele de calificare;

Pentru a fi acceptat la procedura de licitatie, ofertantul trebuie sa depuna prin registratura pâna la data specificata în anunt urmatoarele acte:

- 1) Documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului :
 - Cerere de participare
 - Certificat de înmatriculare si C.U.I., în copie legalizata, sau copie cu mentiunea « conform cu originalul »;
 - Declaratie pe proprie raspundere a administratorului societatii ca nu se afla în reorganizare financiara sau faliment - original;
 - Împuternicire în original acordata persoanei care reprezinta ofertantul în cadrul procedurii de licitatie, însoțita de copie legalizata a actului sau de identitate;
 - Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de stat si administratia publica locala.

Chitanta prin care s-a achitat caietul de sarcini 50 lei si taxa de participare la licitatie 100 lei

B. Persoana fizica

- a) Sa nu aiba restante de plata la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale si alte obligatii si contributiile legale;
- b) sa nu furnizeze date false ;

c) sa nu fie condamnat în procese penale pentru infractiuni – declaratie pe propria raspundere;
Pentru a fi acceptat la procedura de licitatie, ofertantul trebuie sa depuna prin registratura pâna la data specificata în anunt urmatoarele acte:

1) Documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului :

· Cerere de participare

· Împuternicire în original acordata persoanei care reprezinta ofertantul în cadrul procedurii de licitatie, însoțita de copie legalizata a actului sau de identitate, sau copie cu mentiunea « conform cu originalul »;

· Declaratie pe propria raspundere ca nu este condamnat în procese penale pentru infractiuni

· Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de stat si administratia publica locala.

· Chitanta prin care s-a achitat caietul de sarcini 50 lei si taxa de participare la licitatie 100 lei

4. OFERTA

Participantul la licitatie va avea în vedere la întocmirea ofertei, urmatoarele:

Ofertele se redactează în limba romana. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe o perioada de 90 de zile de la data licitatiei.

Fiecare ofertant va depune o singura oferta.

Nivelul redeventei maxim ofertat în lei si în Euro;

Investitiile pe care se obliga sa le faca in vederea obtinerii avizelor, acordurilor si autorizatiilor necesare punerii in folosinta a investitiilor cu respectarea normele nationale si europene de functionare si de protectie a mediului ;

Graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune .

5. MODUL DE DESFASURARE A LICITATIEI

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu OUG nr. 57/2019 este de licitație deschisă.

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare de catre concedent in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita de depunere a ofertelor.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, concedentul este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii;

In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila

Licitatia se va desfasura in data _____ Orele 12 la sediul Primariei Leresti, Judetul Arges, strada G-ral Vasile Milea, nr. 353

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este : **Cel mai mare nivel al redeventei.**

6: PREVEDERI PROCEDURALE

Documentatia de atribuire se obtine de la sediul Primariei Comunei Leresti, judetul Arges, dupa depunerea unei solicitari in scris, din partea persoanei interesate, si achitarea taxei de 50 de lei la casieria Primariei.

Pentru a participa la licitatie, ofertantii vor depune la sediul Primariei Leresti, judetul Arges, doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior:

Plicul sigilat va fi marcat în mod vizibil cu denumirea și adresa ofertantului și cu inscripția :

„A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA _____ Orele 12

- plicul exterior va fi adresat „ Comuna Leresti - Comisiei de evaluare si selectie a ofertelor depuse în cadrul procedurii de licitatie din data de _____ Orele 12 pentru concesiune teren intravilan in suprafata de 1300 mp, C1-Sc=54, C2- Sc=14mp apartinand domeniului public al comunei Leresti. Plicul trebuie sa contina o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari,

DOCUMENTELE DE ELIGIBILITATE specificate în cadrul Caietului de Sarcini

- pe plicul interior se scriu numele și denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului;

Plicul conține OFERTA propriu-zisă întocmită conform Caietului de Sarcini și trebuie să conțină:

1) Nivelul redevenței maxim oferit în lei și în Euro;

2) Investițiile pe care se obligă să le facă în vederea obținerii avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare punerii în folosință a investițiilor cu respectarea normelor naționale și europene de funcționare și de protecție a mediului

3) Graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune .

În cazul adjudecării și în vederea întocmirii Contractului de Concesiune, aceste documente vor face parte integrantă din Contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la locul specificat în anunțul de publicitate până la data de _____ Orele 10. Deschiderea plicurilor cu DOCUMENTELE DE ELIGIBILITATE va avea loc în prezența ofertanților și a Comisiei de Evaluare și Selecție a Ofertelor în data _____ Orele 12 la sediul Primăriei Leresti, județul Argeș, strada G-ral Vasile Milea, nr.353, conform legilor în vigoare,

-Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele: 90 de zile

Posibilități de retragere a ofertei : Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai până la data limită stabilită pentru depunerea ofertei și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

7. INCHEIEREA CONTRACTULUI

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind deciziile referitoare la atribuirea contractului

Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Neprezentarea în termenul prevăzut, conduce la retragerea concesiunii și plata unor daune ce se vor stabili conform legii.

Predarea – primirea bunului se face pe baza de proces verbal.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
GANCI LILIEANA



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
SOCEANU ILEANA

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters.

CONTRACT DE CONCESIUNE NR.

I. Părțile contractante

Între instituția publică de interes local COMUNA LERESTI, Consiliul Local al Comunei Leresti, cu sediul în comuna Leresti, strada G-ral Vasile Milea, nr.353, judetul Arges, reprezentat prin Marian Toader, având funcția de Primar, în calitate de concedent, pe de o parte,

Și

_____, domiciliata în _____, nr. _____, judetul _____, CNP/CF cu sediul în _____, nr. _____, judetul _____, în calitate de concesionar

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este: teren intravilan în suprafața de 1300 mp, C1-Sc=54, C2-Sc=14mp aparținând domeniului public al comunei Leresti, având număr cadastral 81580.

(2) Obiectivele concedentului sunt: Amenajarea unui spațiu de depozitare pentru materiale diverse;

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

a) bunurile de retur: bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune, respectiv : teren intravilan în suprafața de 1300 mp, C1-Sc=54, C2- Sc=14mp aparținând domeniului public al comunei Leresti, având număr cadastral 81580

b) bunurile proprii: bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunurile proprii care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

c) Bunurile de preluare : bunurile utilizate de către concesionar pe perioada concesiunii, care nu sunt bunuri de retur dar pentru care concedentul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii, dacă este cazul și vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani, stabilite pe baza de evaluare întocmită de una din părți și însoțită de cealaltă parte, pe baza de raport de evaluare, întocmit de un evaluator independent.

III. Termenul

Art. 2. - Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data semnării contractului de concesiune și predarea spațiului către concedent . Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, sau în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data solicitării.

IV. Redevența

Art. 3. - Redevența este de _____ Euro/an, sau echivalentul în lei, la cursul BNR din ziua plății (până la adoptarea monedei Euro).

De asemenea, valoarea redevenței se va reactualiza odată cu reevaluarea patrimoniului public și privat al comunei Lerești, județul Argeș.

Redevența obținută prin concesiunea terenului se face venit la bugetul local al comunei Leresti-Argeș.

V. Plata redevenței

Art. 4. - Plata redevenței se face prin :

- casieria Primăriei comunei Leresti-Argeș, sau în contul nr.RO87TREZ04721A300530XXX, COD FISCAL: 4318423, deschis la Trezoreria Municipiului Campulung-Argeș.

Redevența se plătește trimestrial, începând cu data semnării contractului de concesiune, termenul limită de plată a fiecărei rate trimestriale fiind ultima zi lucrătoare din trimestru.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la:

- Neplata redevenței, da dreptul concedentului să pretindă penalități, conform legislației în vigoare.
- Neplata redevenței pentru 2 (două) transe consecutive, duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești și la revenirea terenului la dispoziția concedentului, fără nici o obligație a acestuia față de concesionar.

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 publică 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.

Drepturile concedentului

Art. 6. - (1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

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

VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Obligațiile concesionarului

Art. 7. - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

(3) Concesionarul nu are voie să subconcesioneze bunurile concesionate sau să vândă ori să închirieze spații sau servicii realizate din investițiile proprii, decât în condițiile legislației în vigoare.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

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

(7) În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de 100 lei, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

(8) 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.

Alte clauze:

- În cazul neachitării redevenței a doua transe consecutive, contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar concesionarul este obligat ca în termen de 30 de zile să elibereze terenul concesionat, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești. Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorate și a majorărilor de întârziere până la retragerea concesiunii.

- Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația în vigoare.

- Concesionarul nu are voie să schimbe profilul inițial al activității pentru care a primit aprobarea de concesiune.

Obligațiile concedentului

Art. 8. - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

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

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 de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

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

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

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

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

f) Neplata redevenței pentru 2 (două) transe consecutive, duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești și la revenirea terenului la dispoziția concedentului, fără nici o obligație a acestuia față de concesionar.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

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

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită

să solicite tribunalului în a cărei rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

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

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

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

La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(2) 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) bunurile de retur teren intravilan în suprafața de 1300 mp, C1-Sc=54, C2- Sc=14mp aparținând domeniului public al comunei Leresti, având număr cadastral 81580;

b) b) bunurile proprii: bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunurile proprii care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

c) Bunurile de preluare : bunurile utilizate de către concesionar pe perioada concesiunii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii, dacă este cazul și vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani, stabilite pe baza de evaluare întocmită de una din părți și însoțită de cealaltă parte, pe baza de raport de evaluare, întocmit de un evaluator independent.

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

Concesionarul este obligat să ia, pe tot parcursul concesiunii, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului.

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 prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

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) 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 în trei exemplare astăzi _____.

Concedent,

Concesionar,



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
SOCEANU ILEANA



**COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR PRIVIND
CONCESIONARE BUNURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI
LERESTI, JUDETUL ARGES**

**-TEREN INTRAVILAN S=1300 MP, C1- SC=54MP , C2 - SC=14 MP avand numar
cadastral 81580**

	Numele si prenumele	Functia in comisie
1.	FIANU ALINA	Presedinte cu drept de vot
2.	POPESCU MARILENA CATALINA	Membru
3.	CATANA-ADAM COSTIN-DANIEL	Membru
4.	VOICAN ION	Membru
5.	MALUREANU STELIAN	Membru
6.	DRAGOMIR ION	Membru supleant
7.	VULPOIU IOANA CLAUDIA	Membru supleant
8.	ULEIA GHEORGHE VIOREL	Membru supleant
9.	ARON ILIE	Membru supleant



**PRESEDINTE DE SEDINTA,
GANCI LILIEANA**

**CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
SOCEANU ILEANA**