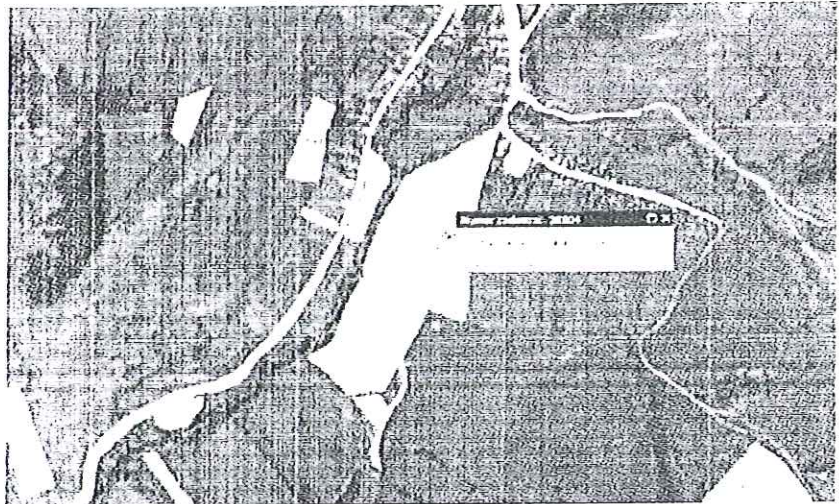


NR 24/2018

RAPORT DE EVALUARI

- BUNURI IMOBILE -

DOMENIUL PRIVAT CF 28004 CAD 28004,
TEREN INTRAVILAN, SUPRAFATA 28.067 MP, ARABIL
NEÎMPREJMUIT



Comuna Teaca județul Bistrița

Solicitant : PRIMĂRIA COMUNEI TEACA
Beneficiar : PRIMĂRIA COMUNEI TEACA

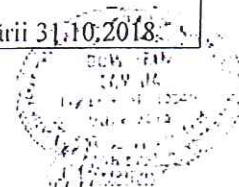
OCTOMBRIE 2018

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte și totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al beneficiarului și al executanților.

RAPORT DE EVALUARE

(sinteză)

1. Client (Beneficiar)	PRIMĂRIA COMUNEI TEACA, CONSILIUL LOCAL TEACA;
2. Executant	SC UNO CONSULT SRL, Cugir, Strada Cloșca, nr 13, judetul Alba, CUI RO24554887, J01/1238/2008 – prin evaluator autorizat ANEVAR , Dumitrean Camelia evaluator autorizat ANEVAR , număr legitimație 12340, specializarea EI, EPI, EBM . Asigurare profesională OMNIASIG VIENA INSURANCE GROUP , EMISA DE OMNIASIG SUCURSALA SIBIU , COD INTERN 109101066, POLITA SERIA G, NR 930350 DIN DATA DE 01.01.2018, VALABILA PANA LA DATA DE 31.12.2018.
3. Proprietăți evaluate	Proprietate imobiliară – CF 28004 CAD 28004, TEREN INTRAVILAN, SUPRAFATA 28.067 MP, ARABIL NEÎMPREJMUIT Teaca, CF anexat
4. Scopul evaluării	ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ IN VEDEREA: 1. Determinări valorii de piață a proprietății imobiliare menționate la punctul 3, în vederea vânzării. 2. Determinări valorii de piață a proprietății imobiliare menționate la punctul 3 în vederea concesiunii.
5. Considerente privind tipul de valoare estimat	Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea de piață, a proprietăților imobiliare în speță (<i>Valoarea de piață</i> este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la <i>data evaluării</i> , între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.– Standardele Internaționale de Evaluare 2018); Conceptul <i>valoare de piață</i> presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.
6. Perioada/ Data inspecției	29.10.2018 ;
7. Data raportului de evaluare	31.10.2018 ;
8. Rezultatul evaluării	În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor prezente. Raportul de evaluare determină valoarea terenului ce este destinat pentru stabilirea chiriei în cele doua variante. De asemenea , prin comparații de piață estimează chiria care se poate percepe pentru construcții. Valorile propuse sunt valabile la data evaluării și sunt valabile la data evaluării în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. În contextul celor menționate anterior, rezultă : 1. Determinări valorii de piață a proprietății imobiliare menționate la punctul 3, în vederea vânzării. $V_{\text{vânzare Teren}} = 246.990 \text{ Lei , Echivalent cu}$ $V_{\text{vânzare Teren}} = 52.925 \text{ euro}$ 2. Determinări valorii de piață a proprietății imobiliare menționate la punctul 3 în vederea concesiunii. $V_{\text{Concesionare Teren}} = 0,2 \text{ lei/mp/an, Echivalent cu}$ $V_{\text{Concesionare Teren}} = 5613 \text{ lei/an}$ La cursul valutar de 4,6668 , valabil pentru dara de referință a evaluării 31.10.2018.



Identificarea imobilului s-a făcut pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar, și a locației prezentate de reprezentatul său, prezent la inspecția realizată de evaluator.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a inchirierilor proprietății evaluate;
- Valoarea este o predicție;

Raportul a fost pregătit pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2018, a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR și UNEAR.

31.10.2018
SC UNO CONSULT SRL

Dumitrea Camelia Expert Tehnic
Evaluator autorizat ANEVAR
EPI, EBM, EI
Nr. legitimație 12340



**Studiu de oportunitate
privind concesionarea unui teren aparținând
domeniului privat al Comunei Teaca**

Capitolul I. Prezentare generală

Terenul aparține domeniului privat al comunei Teaca și este liber de sarcini.

Terenul propus spre concesionare este teren agricol, categoria de folosință: arabil, neîmprejmuit, în suprafață de 17.053 mp, situat în intravilanul satului Pinticu al comunei Teaca.

Terenul poate fi utilizat pentru exploatare agricolă dar și pentru realizarea de construcții care să se încadreze în zona adiacentă, cu respectarea prevederilor legale și acordul proprietarului.

OBIECTIVELE CONCEDENTULUI :

- valorificarea terenului concesionat;
- atragerea la bugetul Consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului , prin încasarea redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale, precum și crearea de noi locuri de muncă;
- dezvoltarea durabilă a comunei.

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social

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

Din punctul de vedere al autorității locale, sunt identificate trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

1. Din punct de vedere economic și social, impactul economic generat de atragerea capitalului privat pe lângă sporirea veniturilor la bugetul local ar crea, o dată cu realizarea unor investiții, și creșterea ratei ocupării forței de muncă într-o zonă cu o caracteristică problematică, marcând astfel un item în strategia de dezvoltare a comunei.

2. Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin stabilirea taxei pe teren, care se datorează de concesionari în condiții similare impozitului pe teren conform prevederilor Codului Fiscal , prin încasarea redevenței prevăzute în contractul de concesiune precum și alte sume încasate pentru eliberarea autorizațiilor necesare.

Capitolul III. Exploatarea bunului sau investițiile pe care concesionarul le va realiza, obligațiile privind protecția mediului și termenele de realizare

Se va asigura exploatarea eficace a terenului, în regim de continuitate și de permanență.

În cazul obiectului concesiunii ce privește realizarea de investiții se va avea în vedere amenajarea de construcții sau amplasarea de echipamente asigurându-se

că funcționarea acestora se va face cu respectarea legislației privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Investițiile necesare pot viza amenajarea sau construcția efectivă de spații dar și racordarea la utilități și sistematizări verticale necesare acceselor.

În cazul investițiilor durata maximă previzionată pentru realizarea lor va fi în funcție de natura obiectului concesiunii și de prioritățile stabilite de concedent, acest grafic putând fi definitivat la contractare.

Capitolul IV. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă este de 3411 lei/ an, calculată proporțional cu suprafața propusă spre concesiune. La stabilirea redevenței s-a avut în vedere valoarea de piață a imobilului rezultată în urma întocmirii unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat.

Redevența fixată prin licitație publică, poate fi modificată conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu și nu poate fi mai mică decât valoarea adjudecată.

De asemenea, concesionarul va achita garanția de bună execuție a contractului de concesiune, aceasta fiind stabilită de concedent, în sumă fixă, reprezentând o cotă - parte din redevența datorată.

Capitolul V. Modalitatea de acordare a concesiunii

Procedura aplicată în vederea concesiunii va fi licitație publică cu oferta în plic închis, conform prevederilor art. 363 alin (1) respectiv art. 336 alin.(3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019- privind Codul administrativ.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de licitație , aprobată de Consiliul local Teaca.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu al primăriei Teaca.

Capitolul VI. Durata estimată a concesiunii

Pentru a asigura un nivel de rentabilitate care să atragă investitori, în condițiile edificării unor construcții, propunem o durată a concesiunii de 49 de ani.

Capitolul VII. Termene previzibile

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 ofertanților privind decizia de atribuire a contractului de concesiune .

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 17.053 mp, situat în intravilanul satului Pinticu, înscris în CF 28331 Pinticu, Top 28331, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca

SECTIUNEA A I-A INFORMAȚII GENERALE

Cap.I. OBIECTUL LICITAȚIEI

1.1. Concesionarea, prin licitație publică cu oferta în plic închis, a unui teren, în suprafață de 17.053 mp, situat în intravilanul satului Pinticu, înscris în CF nr. 28331 Pinticu, Top 28331, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca.

1.2. Descrierea imobilului

Terenul este situat în intravilanul satului Pinticu al comunei Teaca, județul Bistrița-Năsăud. Are o suprafață de 17.053 mp și este înscris în Cartea Funciară nr. 28331, Top 28331.

Accesul la imobilul teren se face din Drumul comunal cad. 27174. Dotările edilitare ale zonei, în imediata apropiere, sunt:

- rețea de energie electrică,
- rețea de telefonie.

Terenul este neîmprejmuit și are următoarele vecinătăți: N – Drum de exploatare cad. 27172; S – Pășune Domeniul public U.A.T. Teaca ; E –Teren arabil Domeniul privat U.A.T. Teaca (CF nr.28330); V – Drum de exploatare cad.27172.

1.3.Situația juridică: Terenul aparține domeniului privat al Comunei Teaca.

1.4.Temeiul legislativ, respectiv posibilitatea concesionării bunurilor proprietate publică este prevăzut la art. 303 alin.(1) și (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ: " (1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ - teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică. (5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București."

1.5.Condiții de mediu – Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Cap.II. OBIECTUL CONCESIONĂRII

2.1. Terenul care urmează a fi concesionat se află situat în intravilanul satului Pinticu al comunei Teaca, având suprafața de 17.053 mp și este înscris în Cartea Funciară nr. 28331, Top 28331.

2.2. Terenul care face obiectul concesionării aparține domeniului privat al Comunei Teaca.

Cap.III. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

3.1. Oportunitatea concesionării acestui teren este motivată din punct de vedere juridic de art. 297 alin (1) lit. (b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

3.2. Concesionarea terenului, din punct de vedere financiar, determină o sursă de venituri pentru bugetul local, prin plata redevenței stabilită prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Cap.IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. **Redevența minimă (prețul de pornire al licitației)** pentru terenul în suprafață de 17.053 mp, situat în intravilanul satului Pinticu, comuna Teaca, înscris în CF . 28331, Top 28331 este de **3.411 lei pe an**, calculată în funcție de suprafața propusă spre concesionare, stabilită având în vedere proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului, valoarea de piață a terenului care face obiectul concesiunii și durata concesiunii. Valoarea de piață a fost determinată în raportul de evaluare a SC UNO CONSULT SRL, întocmit de către evaluator ANEVAR ing.Dumitrean Camelia;

4.2. **Prețul documentației de atribuire este stabilit la 50 lei.** Acesta se achită la casieria Primăriei Comunei Teaca sau prin virament bancar în contul : RO40TREZ10121180250XXXXX - Trezoreria Bistrița și este nerambursabil .

4.3. Redevența va fi achitată pentru anul curent, în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului, iar pentru viitor, redevența va fi plătită din inițiativa concesionarului până la sfârșitul lunii martie a anului în curs.

4.4. Concesionarul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de **garanție 50% din suma obligației de plată către concedent, stabilită în contract pentru un an de exploatare.** Garanția se achită la casieria Primăriei Comunei Teaca sau prin virament bancar în contul : RO76TREZ1015006XXX000188 - Trezoreria Bistrița.

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. La încetarea contractului de concesiune, concedentul este obligat să restituie concesionarului garanția, dacă acesta și-a achitat toate obligațiile generate de contract.

Cap.V. PROCEDURA APLICATĂ

5.1. **Procedura aplicată** în vederea concesionării terenului în suprafață de 17.053 mp, situat în intravilanul satului Pinticu - comuna Teaca va fi **licitația publică cu ofertă în plic închis**, conform prevederilor din O.U.G. nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ (Partea a V-a) și în concordanță cu Regulamentul privind modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică și privată aparținând U.A.T. Teaca aprobat prin HCL nr.59/ 29.08.2019.

5.2. Anunțul privind vânzarea prin licitație va conține următoarele informații:

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

identificarea bunului care urmează să fie vândut;

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

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

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

Cap.VI . OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1.1. – Concedentul are următoarele obligații:

-de a trimite spre publicare, anunțul de licitație cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor;

-la aceeași dată afișează anunțul și la sediul propriu;

-de a trimite spre publicare un anunț de atribuire a contractului, în termen de cel mult 20 de zile calendaristice de la atribuirea contractului;

- concedentul are obligația de a nu-l tulbura pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică;

6.2. Concesionarul are următoarele obligații:

- se obligă să achite redevența pentru anul în curs în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului, iar pentru viitor , redevența va fi plătită până la sfârșitul lunii martie a anului respectiv;

- se obligă să depună garanția prevăzută la capitolul IV, pct. 4.4, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

-concesionarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la PSI, protecția mediului și persoanelor.

-nu poate concesiunea bunul ce face obiectul concesiunii.

- de a permite accesul concedentului la bunul concesionat, la solicitarea acestuia pentru executarea eventualelor lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

-la încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, terenul, liber de orice sarcini, pe bază de proces -verbal.

Cap.VII. ORGANIZAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

7.1.Înscrierea la licitație se va face în baza unei cereri tip care se va procura de la sediul organizatorului, respectiv Primăria Comunei Teaca, nr.598.

7.2. Comisia de licitație se va numi prin Hotărâre a Consiliului Local, în conformitate cu art.17 din Regulamentul privind modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică și privată aparținând U.A.T. Teaca aprobat prin HCL nr.59/ 29.08.2019.

7.3. Comisia va avea în componență minim 5 persoane. Din rândul acestora va fi desemnat președintele și secretarul comisiei.

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

7.5. Persoanele desemnate să facă parte din comisia de licitație sunt obligate să dea în prealabil o declarație privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității în raport cu calitatea de membru al comisiei de licitație, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

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

7.7. Ofertele se redactează în limba română.

7.8. Ofertele se depun la sediul Primăriei Teaca, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de vânzător, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

7.9. Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării 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 vânzătorului;

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

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

7.11. Oferta va fi depusă într-un exemplar, obligatoriu semnat de fiecare ofertant.

7.12. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la art. 7.7. – 7.11..

7.13. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 7.7. – 7.11..

7.14. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

7.15. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la art.7.14 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

7.18. În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art.7.17, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

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

7.20. Raportul prevăzut la art. 7.18. se depune la dosarul vânzării.

7.21. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței .

7.22. În caz de egalitate a prețului ofertei, în termen de 3 zile, ofertanții vor fi notificați, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cu privire la stabilirea datei pentru depunerea noilor oferte. Aceștia sunt obligați, ca în termen de 5 zile de la primirea notificării să depună o nouă ofertă.

7.23. Concedentul are obligația de a informa ofertanții a căror oferte au întrunit condițiile de valabilitate privind desemnarea ofertei câștigătoare, în scris, cu confirmare de primire.

7.24. Contractul de concesiune se va încheia în termen de 30 de zile de la data desemnării ofertei câștigătoare dar numai după împlinirea celor 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei privind oferta desemnată câștigătoare.

7.25. Desemnarea de către adjudecătorul licitației a contractului de concesiune atrage după sine nulitatea adjudecării. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa (în nume propriu sau ca asociat, acționar, administrator al unei persoane juridice) la alte licitații organizate de Comuna Teaca privind vânzarea bunurilor timp de 3 ani.

SECTIUNEA A II-A

INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

CAP.I. INFORMAȚII GENERALE

Licitația pentru concesiunea terenului în suprafață de 17.053 mp , înscris în CF nr. 28331, Top 28331 aparținând domeniului privat al comunei este licitație publică cu ofertă în plic închis. Data licitației se va stabili prin anunț public și va avea loc , la sediul Primăriei Comunei Teaca, localitatea Teaca, nr.598 , județul Bistrița-Năsăud.

CAP.II. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI: COMUNA TEACA, JUDEȚUL BISTRITĂ-NĂSĂUD, TEL. 0263/276124, FAX.0263/276213.

CAP.III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

3.1.Persoanele fizice vor depune următoarele documente :

- cerere de participare la licitație;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, de la domiciliul fiscal al contribuabilului, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local;
- copie după carte sau buletin de identitate;
- copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea respectiv însușirea documentației de atribuire a contractului de concesiune;

3.2.Persoanele juridice vor depune următoarele documente :

- cerere de participare la licitație;
- împuternicire din partea societății pentru reprezentantul societății, original;
- Certificatul de înregistrare al societății, la Oficiul Registrului Comerțului (codul unic de înregistrare și anexa);
- autorizație de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- Actul constitutiv al societății comerciale;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, de la domiciliul fiscal al contribuabilului, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local;

- copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea respectiv însușirea documentației de atribuire a contractului de concesiune;

3.3. Pentru societățile comerciale străine:

- Certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public din România;

- scrisoare de bonitate, eliberată de o bancă străină sau o filială a unei bănci străine în România.

CAP. IV. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

4.1. Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

4.2. Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

CAP. V. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi șampilate și semnate de persoanele desemnate legal, pentru fiecare document, iar în cazul persoanelor fizice, documentele vor fi semnate de către persoana fizică sau de împuternicitul său, dacă este cazul.

CAP. VI. CLARIFICĂRI PRIVIND DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE ȘI MODUL DE SOLUȚIONARE

6.1. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

6.2. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

6.3. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

6.4. Fără a aduce atingere prevederilor art.6.1., concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

6.5. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la art.6.4., acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

CAP.VII. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

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

7.2. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în Secțiunea I - Capitolul VII.

7.3. Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

CAP.VIII. DISPOZIȚII FINALE

8.1. Orice modificare a contractului de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți prin semnarea unui act adițional.

8.2. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/ 2004, cu modificările ulterioare.

SECTIUNEA A III-A

CĂTRE ,
COMUNA TEACA , JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSAUD

Subsemnatul(a) domiciliat(a) în
Str., nr., bl., ap., posesor al B.I. (CI) seria
.....Nr., C.N.P., telefon
reprezentant (administrator) al A.F., P.F. sau S.C., cu sediul în
....., jud., str., nr., având cod
fiscal (unic de înregistrare) nr., înregistrat la Registrul Comerțului cu
nr., cont deschis la
....., solicit înscrierea la licitația publică care va
avea loc în data deora, la sediul Primăriei Comunei Teaca, pentru
concesionarea imobilului teren situat în sat Pinticu, comuna Teaca, în suprafață de 17.053 mp,
înscris în CF nr.28331 Teaca, Top 28331.

Semnătura și ștampila

CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. COMUNA TEACA, cu sediul în localitatea Teaca, nr. 598, județul Bistrița-Năsăud, cod fiscal 4548899 reprezentat prin Primar Muntean Damian Iustian, **în calitate de concedent**, pe de o parte, și

2. _____, cu domiciliul/sediul în _____, identificat prin _____, **în calitate de concesionar**, pe de altă parte, la data de _____, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Teaca nr. _____ din _____ au încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul contractului îl constituie imobilul- teren situat în localitatea Pinticu în suprafață de 17.053 mp, înscris în CF 28331 Pinticu, nr. CAD 28331, aparținând domeniului privat al Comunei Teaca.

III. TERMENUL

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de _____ ani, și intră în vigoare începând cu data de _____.

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

IV. REDEVENȚA

Art. 3 Redevența este de _____ lei /an și se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu, pe perioada derularii relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea adjudecată la licitația publică, respectiv _____ lei/ an.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4 (1) Redevența se achită la casieria Primăriei Comunei Teaca sau prin virament bancar în contul : RO14TREZ10121A300530XXXX - deschis la Trezoreria Bistrița.

(2) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul în curs.

(3) Începând cu anul următor, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, până la data de 31 decembrie a anului pentru anul curent, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesară semnarea sau punerea în intarziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

VI DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are drept de exploatare agricolă asupra terenului, de a executa lucrari de construcții care să se încadreze în zona adiacentă asupra imobilului, necesare realizării obiectivului propus, pe cheltuiala sa.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.

Art. 6 Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu min. 2 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrari, de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul.

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței în functie de hotărârile de consiliu local sau de legislația în domeniu, conform art.3.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 – Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul are obligatia obtinerii tuturor avizelor/autorizatiilor necesare realizarii investitiei, în conformitate cu prevederile legale pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toata durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către

concedent. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, așa cum a fost stabilit la art. 1

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

(4) Concesionarul are obligația să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.

(6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, în funcție de legislația în domeniu.

(7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

(8) Concesionarul are obligația întreținerii bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune.

(9) Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricărui lucru de interes public pe care acesta îl consideră a fi necesare.

(10) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului în condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(11) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru așezările umane.

(12) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile /degradările/ distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

(13) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.

(14) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.

(15) În termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 50% din redevența datorată concedentului pentru un an de concesiune în contul concedentului.

(16) În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din aceasta sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

(17) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(18) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatarea acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

(19) Concesionarul trebuie să se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul traficului rutier și are obligația de a lua toate măsurile în vederea semnalizării și dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbații generate de execuția unor lucrări de întreținere, exploatare sau de alte cauze de forță majoră.

(20) Concesionarul are obligația de a executa lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

Art. 8 – Obligațiile concedentului

(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 unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.

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

(4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului, cu renegocierea redevenței.

VII. ÎNCETAREA/ REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 9 (1) Prin acordul de voință al părților, exprimat în scris, de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat ;

(2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

(3) 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, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune, în

conformitate cu art. 14.1 (a) al prezentului document. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

(4) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(5) În cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. (10) în termen de 30 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;

(6) În cazul în care concesionarul intra în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.

(7) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

(8) Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii până la data de 31 decembrie pentru anul respectiv, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fara a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(9) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

(10) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 10 (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează : majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform art. 4.(4). și despăgubiri, conform art 9.(7).

(2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

IX. DECĂDEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI

Art. 11 (1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul în care concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;

c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii. În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

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

X. LITIGII

Art. 12 În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează potrivit instanței de judecată competentă.

XI. RĂSCUMPĂRAREA CONCESIUNII

Art. 13 (1) a) Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.

b) Răscumpărarea concesiunii se face când interese majore ale concedentului o impun și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local.

c) Pretul răscumpărării se stabilește de comun acord între părți iar în caz de dezacord, părțile se vor adresa instanței de judecată.

XII. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE

Art. 14 a) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauza de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice. Concesionarul va înștiința de îndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

b) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

XIII. ALTE CLAUZE

Art. 15 (1) La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.

(2) Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

Art. 16 (1) În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor

nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 17 (1) Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți prin semnarea unui act adițional.

Art. 18 (1) În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesiunea bunurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

Art. 19. (1) Predarea-primirea obiectului concesionat sa va face pe bază de proces-verbal.

XIV. DEFINIȚII

Art. 19 (1) Prin forța 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 interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

(3) Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local,