



**ANUNȚ PRIVIND ORGANIZAREA LICITAȚIEI PUBLICE PENTRU**  
***Concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, în suprafață de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr.61464***

Comuna Scânteia organizează în data de **14.12.2023** ora **11.00**, la sediul din Scânteia, jud. Iași, licitație publică pentru concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, în suprafață de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr. 61464

**1. Informații generale privind concedentul:**

1. Denumire: Comuna Scânteia
2. Cod de identificare fiscală: . 4540313
3. Adresa: localitatea Scânteia, județul Iași, cod poștal: 707425
4. Punct de contact: PRIMĂRIA COMUNEI SCÂNTEIA, persoană de contact: Ifteme Sorin
5. Telefon: 0787889324
6. E-mail: [achizitii@comunascanteia.ro](mailto:achizitii@comunascanteia.ro)
7. Cod NUTS:RO213 Iași
8. Fax:+40 232229260
9. cont nr. RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași, Beneficiar – Comuna Scânteia, județul Iași
10. Adresa Internet (URL):[www.comunascanteia.ro](http://www.comunascanteia.ro)
11. Adresa profilului cumpărătorului: [www.e-licitatie.ro](http://www.e-licitatie.ro)

**2. Informații generale privind obiectul concesiunii :**

Teren aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, în suprafață de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr. 61464

**3. Informații privind documentația de atribuire și modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire :**

- **documentația de atribuire a fost publicată pe site-ul oficial** <https://comunascanteia.ro>

Documentația de atribuire se poate procura și de la sediul Primăriei comunei Scânteia, pe baza unei solicitări scrise adresate Compartimentului de achiziții publice, persoană de contact: Ifteme Sorin, email [achizitii@comunascanteia.ro](mailto:achizitii@comunascanteia.ro)

- data limită pentru solicitarea clarificărilor: 06.12.2023 ora 15:00



**4. Informații privind ofertele:**

4.1. data limită de depunere a ofertelor – **14.12.2023** ora **10.00**

4.2. adresa la care trebuie depuse ofertele - Primăria Comunei Scânteia, jud. Iași

4.3. numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă

- ofertele se vor depune în plic sigilat la sediul Primăria Comunei Scânteia, jud. Iași, cu respectarea specificațiilor din caietul de sarcini.

Documentele se vor depune într-un plic închis, format A4 pe care se va indica licitația publică pentru care este depusă oferta.

Plicul format A4 va conține și un plic format B5 pe care se va înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul acestuia, după caz. Plicul B5 va conține oferta financiară propriu zisă.

Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor sunt precizate în Documentația de atribuire, cap. 4.

5. **Criteriul de atribuire** : cel mai mare nivel al redevenței

6. **Nivelul minim al redevenței** **10.990 RON/an (zecemiinouă sute nouăzeci) lei/an.**

7. **Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor:**

-**14.12.2023** ora **11.00**- Primăria comunei Scânteia

8. **Garanția de participare** în valoare de **1.000,00 lei** se vor achita la casieria Primăriei Comunei Scânteia.

9. **Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării** – **20.11.2023**

**Primar,**  
**MIHAI DARABANĂ**

**Secretarul General al Comunei Scânteia**  
**FLORIN ILĂȘOAI**



## HOTĂRÂREA

nr.66 din 26.10.2023

*privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, în suprafață totală de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, din care: 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, 1.968 mp dig de pământ, având nr. cadastral 61464, înscris în Cartea Funciară nr. 61464 a comunei Scânteia, județul Iași*

**Analizând temeiurile juridice, respectiv:**

- a) art. 1 alin. (5), art. 15 alin. (2), art. 31 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3, art. 4 și art. 9 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 42 alin. (1) și (4), art. 49 alin. (1), art. 57, art. 80 - 84 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, (\*\*republicată\*\*), cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 17 și art. 22 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (\*\*republicată\*\*), cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 20 alin. (1) lit. e), art. 28 alin. (3), art. 44 alin. (1), din Legea nr. 273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- f) art. 871 - 873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil(\*\*republicată\*\*), cu modificările și completările ulterioare;
- g) art. 466 alin. (8), art. 467 alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- h) art. 106 alin. (1), art. 108 lit. b), 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. a), art. 136 alin. (8), art. 240 alin. (1), art. 243 alin. (1) lit. a), art. 287 lit. b), art. 297 alin. (1) lit. b), art. 302-330 și art. 362 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**Ținând cont de:**

- a) Hotărârea Consiliului Local al comunei Scânteia, județul Iași nr. 30/26.03.2020 privind includerea în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Scânteia, a construcției C1-dig de pământ în suprafață de 1.968 mp aferent iazului La nuci de 2,00 ha, situat în extravilanul comunei Scânteia, județul Iași;
- b) Hotărârea Consiliului Local al comunei Scânteia, județul Iași nr. 62/26.08.2021 privind aprobarea Regulamentului privind concesiunea bunurilor imobile ce aparțin domeniului public/privat al comunei Scânteia, județul Iași;
- c) Raportul de evaluare GET nr. 478/07.09.2023, pentru estimarea valorii de piață a terenului în suprafață totală de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, județul Iași, din care : 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare și 1.968 mp dig de pământ, având nr. Cadastral 61464, înscris în Cartea Funciară nr. 61464 a comunei Scânteia, județul Iași, întocmit de S.C. GETYKA FINANCIAR S.R.L., Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR, în vederea stabilirii redevenței de piață și a valorii juste a imobilelor de natura construcțiilor și terenurilor care aparțin domeniului privat al comunei Scânteia, județul Iași;

- d) Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. 61464 a comunei Scânteia, județul Iași, emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iași;

**Luând act de:**

- a) referatul de aprobare prezentat de primarul comunei, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 16.325/29.09.2023 prin care se susține necesitatea și oportunitatea proiectului, constituind un aport pentru dezvoltarea colectivității;
- b) raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, întocmit de consilierul achiziții publice, înregistrat cu nr. 16.326/29.09.2023, prin care se motivează, în drept și în fapt, necesitatea și oportunitatea proiectului;
- c) proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 61/29.09.2023, inițiat de primarul comunei;
- d) avizele cu caracter consultativ înregistrate sub nr. 16.337/24.10.2023 ale comisiilor de specialitate ale consiliului local;

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

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SCÂNTEIA**

întrunit în ședință ordinară, adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesiunea terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, județul Iași, în suprafață de 21.968 mp, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare și 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, satul Scânteia, județul Iași, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr. 61464, în vederea organizării și funcționării unei zone de agrement și a unei baze piscicole, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață pentru concesiunea terenului în suprafață de 21.968 mp, întocmit de S.C. GETYKA FINANCIAR S.R.L., nr. GET 478/07.09.2023 conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se aprobă concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 21.968 mp, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, și 1.968 mp dig de pământ situat în comuna Scânteia, satul Scânteia, județul Iași, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr. 61464, în vederea organizării și funcționării unei zone de agrement și a unei baze piscicole.

(2) Se aprobă documentația de atribuire care include și Caietul de sarcini privind concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 21.968 mp, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, și 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, satul Scânteia, județul Iași, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr. 61464, conform Anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Durata maximă a concesiunii este de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință a părților.

(4) Redevența minimă a concesiunii de la care începe licitația este de 10.990 lei/an. Valoarea finală a redevenței concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. (1) Se aprobă componența comisiei de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului de concesiune a terenului din prezenta hotărâre, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5 în următoarea componență:

Nr. crt.	Funcția în comisie	Numele și prenumele	Funcția	Autoritatea/Instituția reprezentată
1.	Președinte	Ilășoia Florin	funcționar public	Primăria comunei Scânteia
2.	Membru	Darabană Ștefan-Petru	consilier local	Consiliul local al comunei Scânteia

3.	Membru	Porcărașu Laurențiu-Andrei	consilier local	Consiliul local al comunei Scânteia
4.	Membru	Dănilă Elena- Roxana	funcționar public	Primăria comunei Scânteia
5.	Membru	.....	funcționar public	D.G.R.F.P. Iași
6.	Secretar	Mihai Ionel	funcționar public	Primăria comunei Scânteia
1.	Membru supleant	Mistrieanu Costică	consilier local	Consiliul local al comunei Scânteia
2.	Membru supleant	Pancu Florin	consilier local	Consiliul local al comunei Scânteia

(2) Președintele comisiei de evaluare, funcționarii publici, membri în comisie și secretarul acesteia vor fi numiți de Primarul comunei Scânteia prin dispoziție.

Art. 5. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară de către concesionar.

Art. 6. La data adoptării prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea orice alte prevederi contrare.

Art. 7. Se împuternicește Primarul comunei Scânteia, pentru organizarea procedurii de licitație publică și pentru semnarea contractului de concesiune.

Art. 8. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se obligă Primarul comunei Scânteia prin aparatul de specialitate.

Art. 9. Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Scânteia, prefectului județului Iași, compartimentelor achiziții publice și financiar-contabilitate, instituțiilor sau persoanelor interesate și se depune la Monitorul Oficial al Comunei Scânteia, județul Iași, în format electronic, la pagina de internet [www.comunascanteia.ro](http://www.comunascanteia.ro), în subeticheta „HOTĂRĂRILE AUTORITĂȚII DELIBERATIVE”, pentru înscrierea în Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
**Petrică CHIRIAC**



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SCÂNTEIA,  
**Florin ILĂȘOIA**

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,  
anterioare atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 66 / 26.10.2023

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot prin ridicarea mâinii individual	
HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL			
0	Hotărâre care se adoptă cu votul: <b>majorității absolute a consilierilor locali în funcție</b>	Voturi necesare	9
1	Numărul consilierilor locali, potrivit legii		17
2	Numărul consilierilor locali în funcție		17
3	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		17
4	Numărul voturilor „PENTRU”		17
5	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ”	Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.	0
6	Numărul voturilor „ABȚINERE”		0
7	Numărul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII,  
ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local nr. 66 / 26.10.2023

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	26.10.2023	
2	Comunicarea către primar	27.10.2023	
3	Data până la care hotărârea trebuie comunicată prefectului, potrivit legii	08.11.2023	
4	Comunicarea către prefectul județului	27.10.2023	
5	Comunicarea către persoanele cărora li se adresează	27.10.2023	
6	Devine obligatorie și produce efecte juridice începând cu	27.10.2023	

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

***privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, în suprafață de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, 1.968 mp dig de pământ, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr. 61464***

**Capitolul I.** Prezentare generală, Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.

**Capitolul II.** Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii.

**Capitolul III.** Nivelul minim al redevenței.

**Capitolul IV.** Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și justificarea alegerii procedurii.

**Capitolul V.** Durata estimată a concesiunii.

**Capitolul VI.** Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

**Capitolul VII.** Termenul previzibil pentru realizarea investiției.

### **Capitolul I**

#### ***Prezentare generală. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat***

Pentru buna desfășurare a activităților în Comuna Scânteia, în vederea sporirii gradului de utilizare a spațiului prin organizarea și funcționarea unei zone de agrement și a unei baze piscicole în suprafață de 21.968 mp, formată din 1.733 mp teren livadă și 18.267 mp ape stătătoare, și 1.968 mp dig de pământ, situat în Comuna Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, aparținând domeniului privat al Comunei Scânteia, în scopul lărgirii rețelei de activități recreative în Comuna Scânteia, în scopul îmbunătățirii calităților serviciilor în Comuna Scânteia, pentru sporirea veniturilor bugetului local.

S-a elaborat prezentul Studiu care abordează oportunitatea inițierii procedurii de concesionare prin licitație publică a unei suprafețe de 21.968 mp, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, și 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, proprietate privată a comunei Scânteia, în condițiile reglementate de prevederile Ordonanței de Urgentă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, articolul 308.

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul Ordonanței de Urgentă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, articolele 307, 308, 309, 310 privind redevența, procedura administrativă de inițiere a concesiunii, studiul de oportunitate, conținutul caietului de sarcini, precum și Hotărârea Consiliului Local Scânteia nr. 62/26.08.2021 privind aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului public/privat al comunei Scânteia, județul Iași. Studiul cuprinde elementele esențiale care justifică necesitatea concesiunii și modalitățile îndeplinirii acesteia. Bunul care urmează să fie concesionat este constituit dintr-o suprafață de suprafețe de 21.968 mp, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, și 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, Sat Scânteia, care aparține domeniului privat al Comunei Scânteia, având nr. cadastral 61464 și fiind înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu

nr. 61464.

Suprafața propusă spre concesionare, aparține extravilanului, din categoria de folosință livadă și ape stătătoare, fiind situat în extravilanul comunei Scânteia T. 72, HB. 1040, F. 1041/19, F. 1042/19.

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 20.000 mp, situată în localitatea Scânteia, comuna Scânteia, nr. cadastral 61464, CF 61464 a comunei Scânteia, județul Iași, categoria de folosință "terenuri cu ape și ape cu stuf - ape stătătoare (HB)" în suprafață de 18.267 mp și „livadă” în suprafață de 1.733mp, la care se adaugă o construcție dig pământ în suprafață de 1.968 mp care face parte integrantă cu amplasamentul, este o proprietate imobiliară de tip teren extravilan; Construcția dig-pământ în suprafață de 1.968 mp cu nr. cadastral 61464-C1 face parte integrantă cu amplasamentul.

Comuna se află în extremitatea sudică a județului, pe malul stâng al râului Rebricea, la limita cu județul Vaslui. Este străbătută de șoseaua județeană DJ248, care o leagă spre nord de Grajduri, Ciurea și Iași (unde se termină în DN 28) și spre sud în județul Vaslui de Rebricea și Vulturești (unde se termină în DN 25). La Scânteia, acest drum se intersectează cu drumul județean DJ 246, care o leagă spre vest de comunele Șcheia, Drăgușeni, Ipatele și Țibănești și spre est în județul Vaslui de comunele Tăcuta și Codăești.

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip teren arabil și curți construcții, situate în intravilanul localității Scânteia.

## **Capitolul II**

### ***Motivele de ordin economic, financiar, socială și de mediu, care justifică realizarea concesiunii***

Studiul s-a întocmit în temeiul Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare unde găsim elemente esențiale care justifică necesitatea concesionării, modalitatea înfăptuirii acesteia, precum și datele de bază pentru întocmirea Caietului de sarcini și a Contractului de concesiune.

#### **1. Motivația pentru componenta economică:**

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Scânteia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;

#### **2. Motivația pentru componenta financiară:**

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat.

- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin contract.

- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

#### **3. Motivația pentru componenta socială:**

- crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității;

- crearea de locuri de muncă;

#### **4. Motivația pentru componenta de mediu:**

- concesionarul 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 și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

### **Capitolul III**

#### ***Nivelul minim al redevenței***

Redevența anuală minimă convenită concedentului, comuna Scânteia, va fi de 10.990 lei/an (zece mii nouă sute nouăzeci) lei/an.

Imobilul în suprafață totală de 21.968 mp a fost evaluat prin Raportul de evaluare, valoarea acestuia fiind de 36.910 Euro. Valoarea concesiunii/an stabilită prin Raportul de evaluare este de 2215 Euro/an.

Cuantumul final al redevenței se va stabili în cadrul procedurii de licitație.

### **Capitolul IV**

#### ***Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și justificarea alegerii procedurii***

Modalitatea de atribuire a concesiunii în conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este licitație publică, aplicând principiile transparenței și a tratamentului egal, având criteriul de atribuire al contractului, cel mai mare nivel al redevenței, iar alegerea acestei proceduri are la bază dorința concedentului de a da șansa cât mai multor investitori de a participa la licitație și de a obține în final o redevență atractivă.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație 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.

### **Capitolul V**

#### ***Durata estimată a concesiunii***

Fata de investițiile ce se vor efectua pe terenul supus concesiunii, durata propusă este de **25 de ani**, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

*{ Art. 36 alin. (3) din Codul administrativ : Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani. }*

Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege..

Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului.

## **Capitolul VI**

### ***Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune***

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, preconizăm că încheierea procedurilor de concesiune este de aproximativ 60 de zile de la data aprobării prezentului proiect de hotărâre și publicarea anunțului de organizare a licitației.

## **Capitolul VII**

### ***Termenul previzibil pentru realizarea investiției***

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, concedentul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 24 luni.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării concesiunii de către Consiliul Local al comunei Scânteia.

Se vor efectua toate lucrările care sa ofere terenului destinația pentru care s-a concesiionat.

Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare.

Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade in sarcina concesionarului.

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



Sat Valea Lupului, Str.Trandafirilor, nr 80  
Comuna Valea Lupului, Județul Iași,  
România  
T: 0726 332 526  
E: office@getykafinanciar.ro  
W: www.getykafinanciar.ro

CUI: RO 23305098  
J22/541/18.02.2008  
LIBRA BANK - Sucursala Iași  
RO23BREL00020013268501  
Trezoreria Municipiului Iași  
ROTREZ4065069XXX012589

GET 478/07.09.2023

**Raport de evaluare proprietatea imobiliara**  
**Teren Extravilan- iaz si dig de pământ**  
**Situata in Localitatea Scanteia, Comuna Scanteia, judet Iasi,**  
**Nr. cadastral 61464, CF 61464/Scanteia**

**SOLICITANT: COMUNA SCANTEIA**  
**PROPRIETAR: COMUNA SCANTEIA-DOMENIUL PRIVAT**  
**DESTINATAR (UTILIZATOR): COMUNA SCANTEIA**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al **SC GETYKA FINANCIAR SRL** si al destinatarului **COMUNA SCANTEIA**

**SEPTEMBRIE 2023**

**Catre: COMUNA SCANTEIA**

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren extravilan, amplasată în Localitatea Scanteia, Comuna Scanteia, judet Iasi, Nr. cadastral 61464, CF 61464/Scanteia, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră.  
Structura proprietatii este urmatoarea:

Teren extravilan	nr cad	CF	Suprafata mp	CADASTRU
TEREN LIVADA	61464	61464/ SCANTEIA	1,733.00 mp	T72, P 1039/1, 1041/19/1
APE STATATOARE / HB			18,267.00 mp	T 72, P 1040, 1041/19, 1042/19
<b>Total</b>			20,000.00 mp	T 72

DENUMIRE	nr cad	CF	SC	SD
DIG DE PAMANT	61464 - C1	61464/ SCANTEIA	1,968.00 mp	1,968.00 mp
TOTAL			1,968.00 mp	1,968.00 mp

- ✓ Amplasamentul ( format din ape statatoare, livada si dig) aparține Primăriei Comunei Scanteia (domeniul privat), urmează a fi concesionat prin licitație publică;
- ✓ Pe teren nu se găsesc utilități;
- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum de pământ.

Proprietatea a fost inspectată în data de 07.09.2023 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a imobilului în vederea concesionării; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Data inspecției este 07.09.2023.

Data evaluării este 07.09.2023.

Data raportului: 07.09.2023.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **COMUNA SCANTEIA** asupra amplasamentului.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

CONCESIUNE IAZ								
ZONA	pret/mp	Suprafata	Val. teren	Rata cap.	Val. Concesiune/ amplasament/ an	Val. Concesiune/ amplasament/an	Val. Concesiune/mp/ an	Val. Concesiune/mp /an
AMPLASAMENT	1.7 €/mp	21,968 mp	36,910 €	6%	2,215 €	10,990 lei	0.101 €/mp	0.50 lei
TOTAL		21,968 mp	36,910 €			10,990 lei		

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9615 LEI, valabil la 07.09.2023.
- ✓ Valoarea nu conține TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate și susținute in acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influența legată de părțile implicate. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatură cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerințele din standardele intentionale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Firma "SC GETYKA FINANCIAR SRL" și membrii colectivului sau de evaluatori au încheiat asigurarea de răspundere civilă la "OMNIASIG Vienna Insurance Group "

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



**CUPRINS**

1.1	CERTIFICARE.....	4
<b>2</b>	<b>IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE .....</b>	<b>6</b>
2.1	IDENTIFICAREA CLIENTULUI .....	6
2.2	IDENTIFICAREA ORICĂRUIUTILIZATOR DESEMNAT .....	6
2.3	SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII.....	6
2.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	7
2.5	TIPUL DE VALOARE SI DEFINIȚIA ACESTEIA .....	7
2.6	DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII .....	7
2.7	MONEDA RAPORTULUI .....	7
2.8	MODALITATI DE PLATA .....	7
2.9	INSPECTIA PROPRIETATII.....	8
2.10	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE .....	8
2.10.1	<i>Ipoteze</i> .....	8
2.10.2	<i>Ipoteze și ipoteze suplimentare</i> .....	9
2.11	INFORMAȚII UTILIZATE .....	9
2.12	CLAUZA DE NEPUBLICARE .....	10
2.13	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI .....	10
<b>3</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>11</b>
3.1	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI.....	11
3.2	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚA, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE.....	11
3.3	DESCRIEREA PROPRIETATII .....	12
3.4	ANALIZA DE PIAȚĂ .....	13
3.4.1	<i>Fapte curente</i> .....	13
3.4.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i> .....	13
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i> .....	13
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i> .....	13
3.4.5	<i>Analiza echilibrului</i> .....	14
<b>4</b>	<b>ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE .....</b>	<b>15</b>
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....	15
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR.....	15
4.2.1	<i>Abordarea prin piață</i> .....	15
<b>5</b>	<b>RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....</b>	<b>19</b>
5.1	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI.....	19

## 2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

### 2.1 Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de **COMUNA SCANTEIA**.

### 2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este **COMUNA SCANTEIA**.

### 2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

**Scopul** evaluării este estimarea unei valori adecvate în vederea concesiunii proprietății imobiliare.

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

**Standarde de evaluare:**

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 232 – Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 233- Evaluarea în curs de construire ( IVS 410)
- SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
- GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a cladirilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația în vigoare

**Derogații de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 - Nu este cazul.**

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară, formată din:

Teren extravilan	nr cad	CF	Suprafata mp	CADASTRU
TEREN LIVADA	61464	61464/ SCANTEIA	1,733.00 mp	T72, P 1039/1, 1041/19/1
APE STATATOARE / HB			18,267.00 mp	T 72, P 1040, 1041/19, 1042/19
<b>Total</b>			20,000.00 mp	T 72

DENUMIRE	nr cad	CF	SC	SD
DIG DE PAMANT	61464 - C1	61464/ SCANTEIA	1,968.00 mp	1,968.00 mp
TOTAL			1,968.00 mp	1,968.00 mp



- ✓ Terenul aparține COMUNA SCANTEIA- domeniul privat.
- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum de pamant.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza **COMUNEI SCANTEIA** in calitate de **client si destinatar**.

## 2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparține COMUNEI SCANTEIA- DOMENIUL PRIVAT.

Evaluatorul a mai avut la dispozitie urmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara
- Conform actelor si informațiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este liberă de sarcini.

## 2.5 Tipul de valoare si definiția acesteia

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al **estimării valorii in vederea concesiunii proprietatii imobiliare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 100 Cadru general:

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

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

## 2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **SEPTEMBRIE 2023**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării – 07.09.2023).

## 2.7 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4.9615LEI.

Exprimarea opiniei final «in valută» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica. etc.).

## 2.8 Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si **integral** in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

## 2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 07.09.2023.

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate, avizele, autorizatiile, schitele existente, starea fizica si functionala a acesteia si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari/infestari ale terenului subiect sau amplasamentelor invecinate.

## 2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **COMUNA SCANTEIA** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu s-au găsit informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

## 2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

- În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul menționat anterior.

## 2.11 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

- **COMUNA SCANTEIA** - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [google maps](http://google.com/maps), etc.;

## 2.12 Clauza de nepublicare

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

## 2.13 Responsabilitatea față de terți

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



### 3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren extravilan" situata Localitatea Scanteia, Comuna Scanteia, Nr. cadastral 61464, CF 61464/Scanteia, Judet Iasi.

Structura proprietatii este urmatoarea:

✓ Teren extravilan :

Teren extravilan	nr cad	CF	Suprafata mp	CADASTRU
TEREN LIVADA	61464	61464/ SCANTEIA	1,733.00 mp	T72, P 1039/1, 1041/19/1
APE STATATOARE / HB			18,267.00 mp	T 72, P 1040, 1041/19, 1042/19
<b>Total</b>			20,000.00 mp	T 72

DENUMIRE	nr cad	CF	SC	SD
DIG DE PAMANT	61464 - C1	61464/ SCANTEIA	1,968.00 mp	1,968.00 mp
TOTAL			1,968.00 mp	1,968.00 mp

- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum de pamant;
- ✓ Utilitatile nu se afla la limita proprietatii ;
- ✓ Terenul nu este imprejmuit.

Terenul aparține COMUNEI SCANTEIA- DOMENIUL PRIVAT.

#### 3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 20.000mp, situată în Localitatea Scanteia, Comuna Scanteia, Nr. cadastral 61464, CF 61464/Scanteia, Judet Iasi, categoria de folosinta " terenuri cu ape și ape cu stuf -ape stătătoare (HB)" in suprafata de 18.267mp si „livada” in suprafata de 1.733mp, este o *proprietate imobiliară de tip teren extravilan*; Constructia dig-pamant in suprafata de 1.968 mp cu nr. Cadastral 61464-C1 face parte integranta cu amplasamentul.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonala**, specifică subpieței terenurilor extravilane, localizată geografic în COMUNA SCANTEIA.

#### 3.2 Date despre aria de piață, vecinatăți și localizare

##### Date generale

Comuna se află în extremitatea sudică a județului, pe malul stâng al râului Rebricea, la limita cu județul Vaslui. Este străbătută de șoseaua județeană DJ248, care o leagă spre nord de Grajduri, Ciurea și Iași (unde se termină în DN28) și spre sud în județul Vaslui de Rebricea și Vulturești (unde se termină în DN25). La Scânteia, acest drum se intersectează cu drumul județean DJ246, care o leagă spre vest de Șcheia, Drăgușeni, Ipatele și Țibănești și spre est în județul Vaslui de Tăcuta și Codăești.

##### Date specifice

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip teren arabil si curti constructii, situate în intravilanul Localitatii Scanteia.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piață.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

**Teren**



### 3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ In extravilan, iaz in suprafata de 2 HA- amplasată în T72, HB, 1040, F1041/19,F1042/19 com. SCANTEIA, jud. Iasi. Terenul este inscris in Cartea Funciara 61464/ Scanteia, este neimprejmuat si este compus din 18.267 mp teren cu ape si 1.733 mp livada ( informatii preluate din Extras de Carte Funciara pentru informare nr. cerere 101898 din 04.06.2021).
- ✓ Pe teren se afla o constructie dig- pamant cu o suprafata construita la sol de 1.968 mp si cu nr. cadastral 61464-C1, inscrisa in Cartea Funciara 61464/ Scanteia;
- ✓ Accesul se realizează de pe un drum de pamant.
- ✓ In momentul evaluarii terenul nu dispunea de utilitati pe proprietate.

### 3.4 Analiza de piață

#### 3.4.1 Fapte curente

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

Valorile proprietăților imobiliare din România au continuat să scadă și în ultimul an, dar într-un ritm mai temperat, presiuni mai accentuate fiind asupra terenurilor pentru dezvoltare, care au scăzut cu aproximativ 6% în ultimele 12 luni. Spre deosebire de acestea, terenurile agricole și-au continuat aprecierea, creșterea în ultimii 2 ani fiind de aproximativ 50%.

Piața terenurilor va rămâne în continuare înghețată și se va dezgheța numai pe alocuri.

Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evoluției prețurilor este de așteptat la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere, dacă paramaterii economici la nivel național sunt pozitivi și o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne așteptăm un an agitat și cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate.

Cu excepția segmentului terenurilor agricole, nu există niciun argument în favoarea creșterii prețurilor. Pe de altă parte, dat fiind costul imens de achiziție, pentru mulți dintre proprietarii actuali, care au intrat în posesia terenurilor în perioada de vârf, nici prea multă flexibilitate nu putem găsi, decât acolo unde vânzătorul este nevoit să vândă și are nevoie de capital.

#### 3.4.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea **de tip teren extravilan categoria de folosința terenuri cu ape și ape cu stuf -ape statatoare**.

#### 3.4.3 Analiza cererii solvabile

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

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

#### 3.4.4 Oferta competitivă

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

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut.

(ofertele sunt prezentate pe larg în anexe)

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Simeria	Breazu, UAT Rediu	jud. Iasi, Focuri
07.09.2023	07.09.2023	07.09.2023
30,000.00 mp	11,500.00 mp	50,000.00 mp
65,504 €	287,500 €	100,000 €
2.18 €/mp	25.00 €/mp	2.00 €/mp

### 3.4.5 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **2-4 euro/mp** în zona analizată.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.



## 4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

**Definiție CMBU** – Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

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

1. Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).
3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ca urmare a analizei de piata efectuată, proprietatea a fost analizata ca fiind considerata teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară tip teren extravilan –terenuri cu ape si ape cu stuf -ape statatoare**.

### 4.2 Abordări, alegerea metodelor

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

1. **Abordarea prin piață:** a fost întocmit un tabel referitor la ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute/ofertele proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

#### 4.2.1 Abordarea prin piață

**Abordarea prin piață** consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică

abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este arabil. Cea mai bună utilizare a sa este agricol, având în vedere localizarea. Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	Lac La Nuci, com. Scanteia, jud. Iasi	Simeria	Breazu, UAT Rediu	jud. Iasi, Focuri
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	07.09.2023	07.09.2023	07.09.2023	07.09.2023
		21,968.00 mp	30,000.00 mp	11,500.00 mp	50,000.00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	65,504 €	287,500 €	100,000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	2.18 €/mp	25.00 €/mp	2.00 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-10.0%	-10.0%	-10.0%
	Ajustare absolut		-0.2 €	-2.5 €	-0.2 €
	Preț ajustat (euro/mp)		1.97 €/mp	22.50 €/mp	1.80 €/mp
	Justificare ajustare	Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat, urmărindu-se aducerea comparabilelor la posibilele preturi de tranzacționare, cât mai apropiate de realitate. Ajustările pentru acest tip de proprietate sunt de -10%.			
5	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		1.97 €/mp	22.50 €/mp	1.80 €/mp
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect.			
6	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		1.97 €/mp	22.50 €/mp	1.80 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
7	CONDIȚII DE VÂNZARE	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		1.97 €/mp	22.50 €/mp	1.80 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele.			
8	CONDIȚII DE PIAȚĂ	06.06.2019	Actual	Actual	Actual
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		1.97 €/mp	22.50 €/mp	1.80 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul, întrucât toate ofertele sunt valabile la data evaluării.			
9	LOCALIZARE	Lac La Nuci, com. Scanteia, jud. Iasi	superior	superior	similar
	Ajustare %		-10%	-35.0%	0.0%
	Ajustare absolut		-0.2 €	-7.9 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		1.77 €/mp	14.63 €/mp	1.80 €/mp
	Justificare ajustare	S-au făcut ajustări pentru A și B deoarece sunt situate mai bine			
10	ACCES	drum de pamant	drum de piatra	drum de piatra	drum de piatra
	Ajustare %		-5.0%	-5.0%	-5.0%
	Ajustare absolut		-0.1 €	-0.7 €	-0.1 €

	Preț ajustat (euro/mp)		1.68 €/mp	13.89 €/mp	1.71 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
<b>11</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		1.68 €/mp	13.89 €/mp	1.71 €/mp
	Justificare ajustare	Nu au fost aplicate ajustari intrucat toate comparabilele au topografia plana, similar cu imobilul subiect.			
<b>12</b>	<b>SUPRAFAȚA</b>	<b>21,968.00 mp</b>	<b>30,000.00 mp</b>	<b>11,500.00 mp</b>	<b>50,000.00 mp</b>
	Ajustare %		0%	-15%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	-2.1 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		1.68 €/mp	11.81 €/mp	1.71 €/mp
	Justificare ajustare	comparabila B fost ajustata negativ deoarece e o suprafata mica , usor vandabila			
<b>13</b>	<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		1.68 €/mp	11.81 €/mp	1.71 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
<b>15</b>	<b>UTILIZARE</b>	<b>iaz+ dig+livada</b>	<b>iaz+ dig+livada</b>	<b>iaz+ dig+livada</b>	<b>iaz+ dig+livada</b>
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		1.68 €/mp	11.81 €/mp	1.71 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
	Ajustarea netă	absolut	-0.3 €	-10.7 €	-0.1 €
	Ajustarea netă	procentual	-13%	-43%	-5%
	Ajustarea brută	absolut	0.28 €	10.69 €	0.09 €
	Ajustarea brută	procentual	13%	43%	5%
	<b>Valoare unitară</b>	<b>1.7 €/mp</b>	<b>1.7 €/mp</b>	<b>11.8 €/mp</b>	<b>1.7 €/mp</b>
	<b>Valoare amplasament</b>	<b>36,910 €</b>	<b>183,129 lei</b>		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 1 are cea mai mică corecție brută, se alege:

**Valoarea unitară teren = 1,7 EURO /mp**

#### 4.3 Abordarea prin Venit

Abordarea pe bază de venit (Metodele de randament) reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți.

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinată prin Metoda capitalizării veniturilor.

Astfel, proprietatea a fost împărțită generic pe două categorii de active:

- ✓ în exploatare,
- ✓ în afara exploatarei.

În situația analizată, obiectivul este vânzarea terenului – „valoare de concesionare” pentru întregul amplasament în condițiile în care cunoaștem valoarea de piață a terenului, determinată mai sus prin metoda comparațiilor de piață, rata de capitalizare este una compusă, neexistând îndeajuns de multe informații de piață pentru a o determina în mod cert din piață.

Pentru cazul de față s-au considerat că nu există active în afara exploatarei de natura clădirilor, iar active în exces nu există în acest caz, terenul urmând a fi concesionat.

Astfel:

- în afara exploatării  $V_{\text{piață}}$  în afara EXPLOATĂRII = 0 LEI fără TVA

În cadrul evaluării, pentru estimarea „chiriei” prin capitalizarea venitului aferent proprietății aflate “în exploatare”, trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- ✓ determinarea valorii de piață a proprietății prin metoda comparațiilor directe;
- ✓ stabilirea ratei de capitalizare și implicit a factorului multiplicator.

Determinarea chiriei se face cu formula:  $VNE = V^P * c$ , unde:

- ✓  $c$  = rata de capitalizare a veniturilor nete
- ✓ VNE = venit net din exploatare
- ✓  $V^P$  = valoare de piață teren

Venitul brut anual din exploatare (VBE) poate fi determinat pornind de la analiza potențialul veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate.

Rata de capitalizare neta ( c ) reprezintă relația dintre câștig și preț și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital (respectiv valoarea investiției).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi anuale egale).

Rata de capitalizare exprima rata rentabilității (profit net / capital investit \* 100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere imobiliară pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate (vânzări/cumpărări și închirieri aferente).

Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc corespunzătoare pieței imobiliare specifice și proprietății subiect.

Cuquantumul chiriei se bazează pe informațiile de piață sintetizate la capitolul Analizei Pieței Imobiliare.

Utilizând formula de conversie  $VNE = V^P * c$ ,

se obține, valoarea aferentă metodei prin capitalizarea venitului:

Dacă la valoarea reieșită prin capitalizarea veniturilor generate de activele în exploatare, adăugăm valoarea de piață a activelor redundante (aflate în afara exploatării), rezultă valoarea proprietății imobiliare prin **abordarea prin CAPITALIZAREA VENITURILOR** (a întregului imobil)ca fiind:

( $V_{\text{concesiune}} = V_{\text{chirie}} + V_{\text{piața în afara exploatarii}}$ ) respectiv, valoric:

CONCESIUNE IAZ								
ZONA	pret/mp	Suprafata	Val. teren	Rata cap.	Val. Concesiune/ amplasament/ an	Val. Concesiune/ amplasament/ an	Val. Concesiune/mp/ an	Val. Concesiune/mp /an
AMPLASAMENT	1.7 €/mp	21,968 mp	36,910 €	6%	2,215 €	<b>10,990 lei</b>	0.101 €/mp	0.50 lei
TOTAL		21,968 mp	36,910 €			10,990 lei		

## 5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

### 5.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Avand in vedere informatiile detinute si relevanta lor, raportate la localizare si categoria de folosinta a terenului evaluat, am considerat ca Metoda Abordarii prin piata reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei imobiliare, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata si valoare de concesiune** a proprietatii imobiliare **“Teren extravilan si dig de pamant”** este de:

CONCESIUNE IAZ								
ZONA	pret/mp	Suprafata	Val. teren	Rata cap.	Val. Concesiune/ amplasament/ an	Val. Concesiune/ amplasament/an	Val. Concesiune/mp/ an	Val. Concesiune/mp /an
AMPLASAMENT	1.7 €/mp	21,968 mp	36,910 €	6%	2,215 €	<b>10,990 lei</b>	0.101 €/mp	0.50 lei
TOTAL		21,968 mp	36,910 €			10,990 lei		

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4.9615 LEI, valabil la data 07.09.2023.
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **SEPTEMBRIE 2023**;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

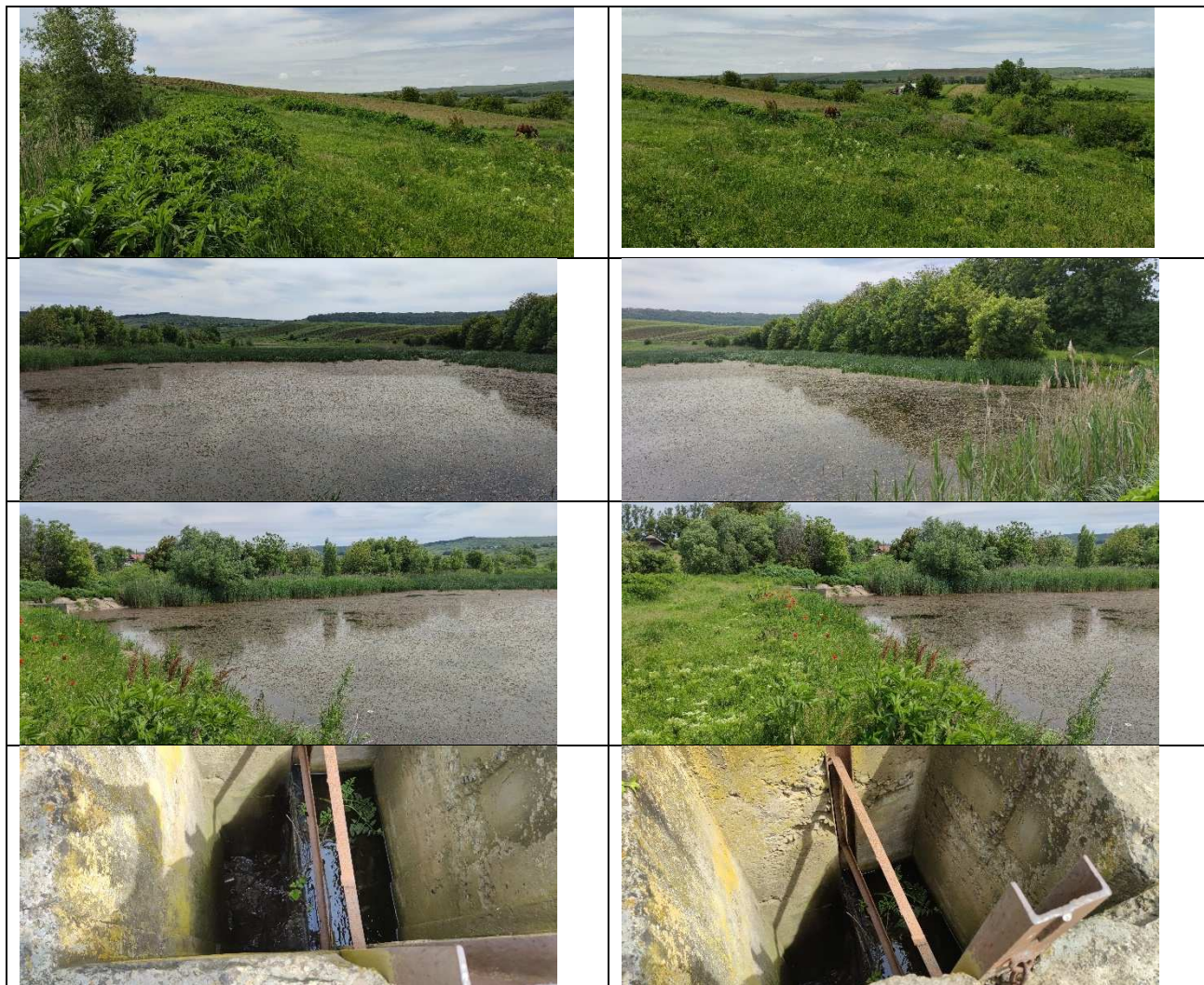
Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

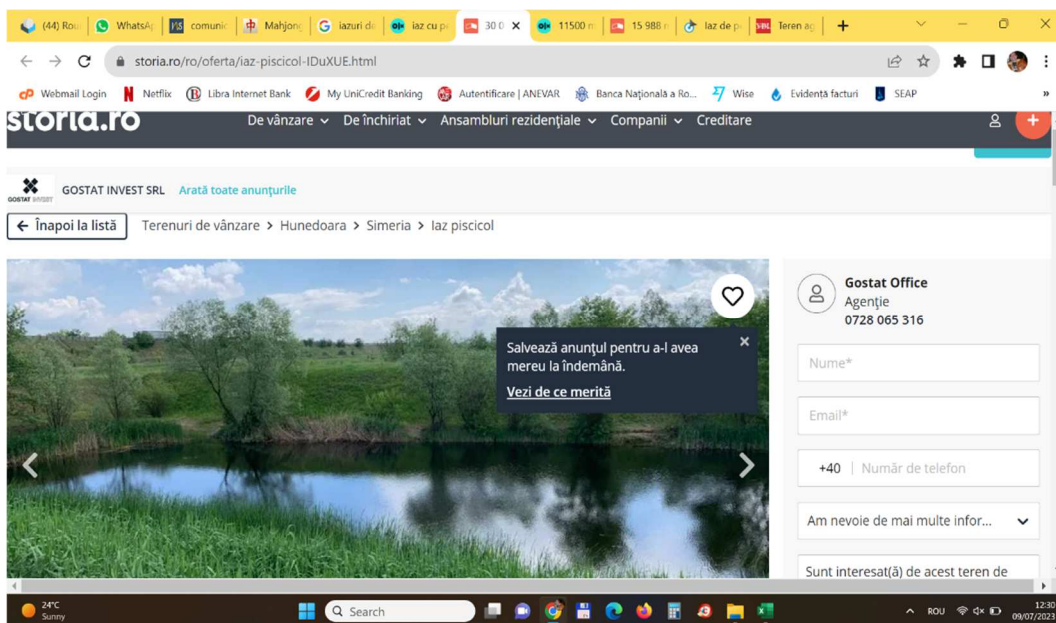


ANEXA 1 . FOTOGRAFII



Anexa 2. Oferte

<https://www.storia.ro/ro/oferta/iaz-piscicol-IDuXUE.html>



**iaz piscicol**

Propune un preț

**325 000 RON**

[Simeria, Hunedoara](#)

**2 €/m<sup>2</sup>**

Ofert spre vânzare iaz Piscicol/Balta Pescuit

Suprafata totala 30.000 MP (3HA)

Suprafata luciu apa 12.000MP(1.2Ha)

PREZENTARE VIDEO-

[s://youtu.be/WS0pDxIosr0](https://youtu.be/WS0pDxIosr0)

Facilitati -2 drumuri de acces din DN7

-apropierea de autostrada aprox 2km(rutier)

-apropierea de Raul Strei aprox 50-100ML

-adancime 2,5-3,5 M

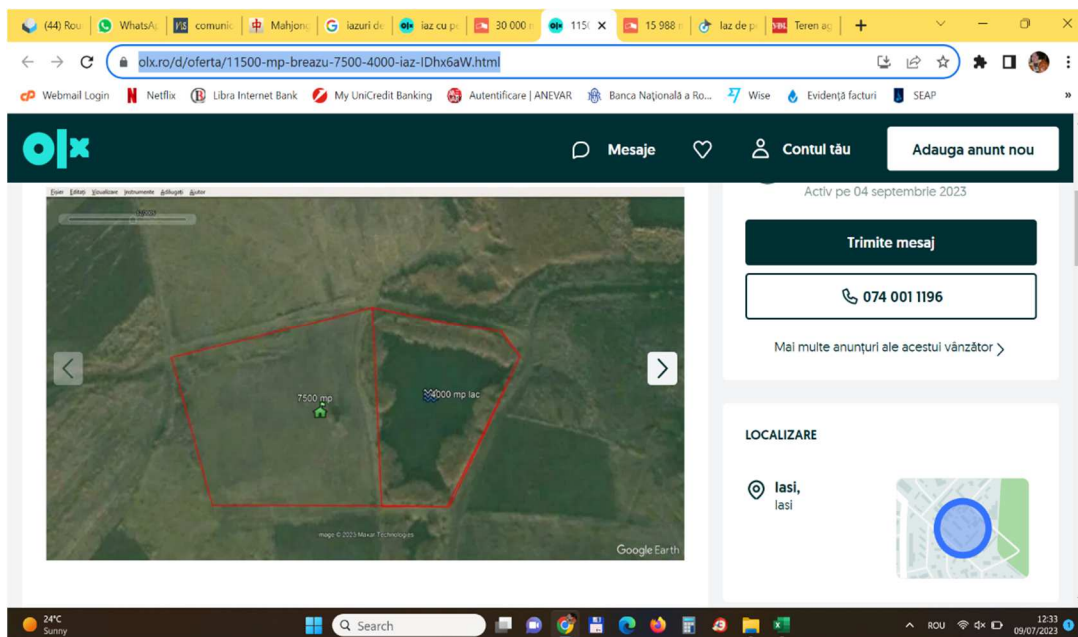
-taluz dublu

-suprafata generoasa construire

-balta a fost finalizata in 2008



https://www.olx.ro/d/oferta/11500-mp-breazu-7500-4000-iaz-IDhx6aW.html



11500 mp, 7500mp+4000mp iaz amenajat cu dig si deversor preaplin. La 900 m de piscina Apollo, in Breazu, UAT Rediu, nr. cad. 64661. Contact direct proprietar: +40 740 011 196

11500 mp Breazu (7500+4000 iaz)

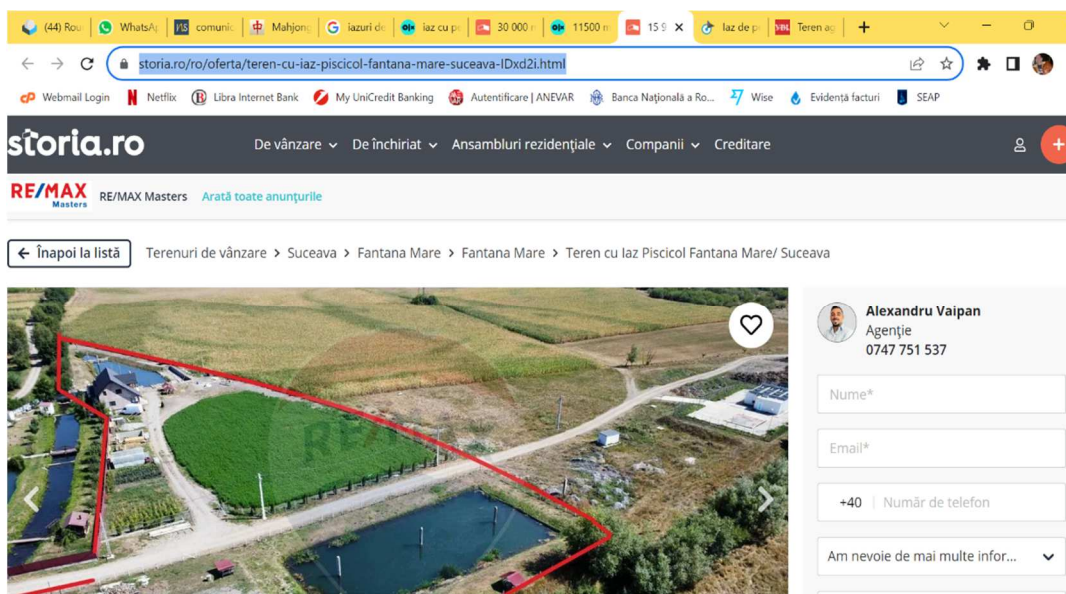
25 €

**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 11 500 m<sup>2</sup>

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-iaz-piscicol-fantana-mare-suceava-IDxd2i.html



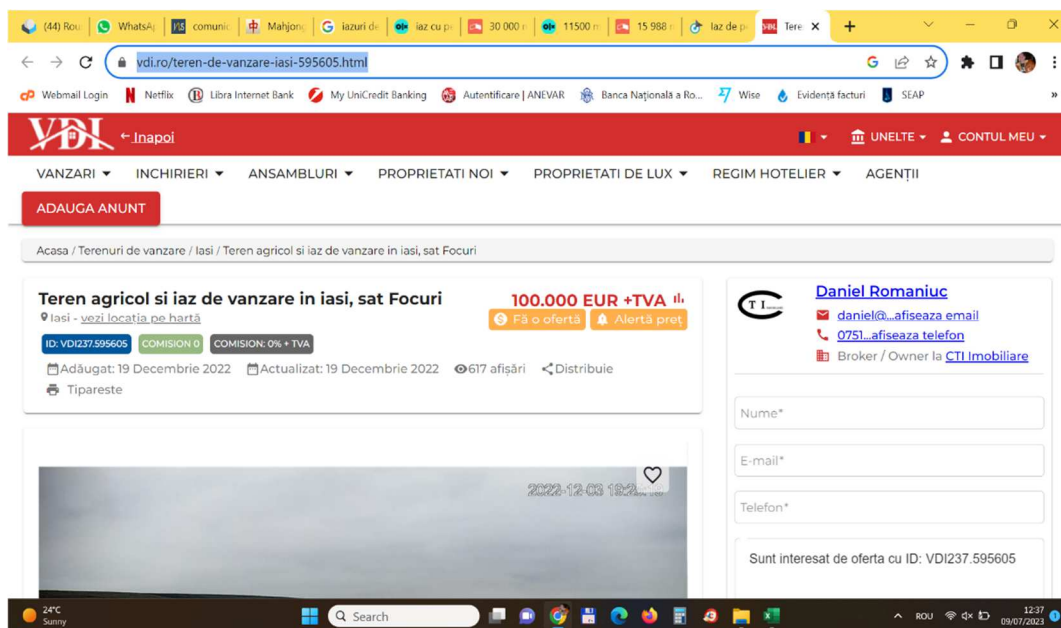


Vă propun spre achiziție un teren cu o suprafață de 15,988 mp în interiorul căruia se află două iazuri piscicole. Aflate într-o zonă recunoscută pentru izvoarele deosebit de reci care ies la suprafață, localitatea Fântâna Mare datează din cele mai vechi timpuri. Legendele spun că și domnitorul Ștefan Cel Mare se oprea aici pentru a-și astâmpăra setea și a adapa caii.

Proprietatea prezentată este formată din:

- Teren de 15,988 mp;
- Două iazuri cu o suprafață de 1152 mp și o adâncime de 2,5 m;
- Casa: 6 camere, 4 dormitoare, living, bucătărie, 4 băi toate însumând o suprafață utilă de 200 mp. Stadiul construcției este la Gri.
- Accesul la proprietate este facil, aproximativ 2 km de la intersecția cu Spătarești
- Reprezintă o oportunitate de a investi în sectorul turistic și de agrement.

<https://www.vdi.ro/teren-de-vanzare-iasi-595605.html>



laz si teren agricol la vanzare in zona Focuri judet Iasi , lazul are 5 ha proprietate privata si iar terenul agricol este de 3.20 hacare este in concesiune pe 45 ani. Digul si cele 5 ha luciu de apa curat este proprietate privata ,momentan iazul nu este populat .Pe dig se afla un vagon perfect locuibil pt 2-3 persoane dotat cu sistem fotovoltaic cu 1 kw si camera de supraveghere pe timp de zi si noapte speed dom IR 500 M

Pozitia iazului este intre comunele Gropnita si Focuri la o distanta aproximativ 35 km de Iasi. Pentru mai multe detalii sunati consultantul imobiliar.

ANEXA 3. ACTE



A handwritten signature in blue ink, appearing to be the initials "JTB" followed by a horizontal line.



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61464 Scânteia

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Extravilan

**Adresa:** Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61464	20.000	Teren neimprejmuit; Extravilan: Domeniul Privat Com. Scanteia;

### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	61464-C1	Jud. Iasi	S. construita la sol:1968 mp; Constructie dig- pamant

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>143358 / 16/09/2020</b>		
Act Administrativ nr. HCL nr 20, din 19/02/2020 emis de Comuna Scanteia; Act Administrativ nr. HCL nr 30, din 26/03/2020 emis de COM SCANTEIA; Act Administrativ nr. Adeverinta 26800, din 01/10/2020 emis de Comuna Scanteia; Act Administrativ nr. HCL nr 27, din 28/03/2019 emis de Comuna Scanteia; Act Administrativ nr. HCL nr 51, din 30/10/2014 emis de Comuna Scanteia; Act Administrativ nr. HCL nr 37, din 26/09/2012 emis de Comuna Scanteia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA SCANTEIA</b> , CIF:4540313, -DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1
B2	"Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr 17/2014"	A1, A1.1

### C. Partea III. SARCINI .

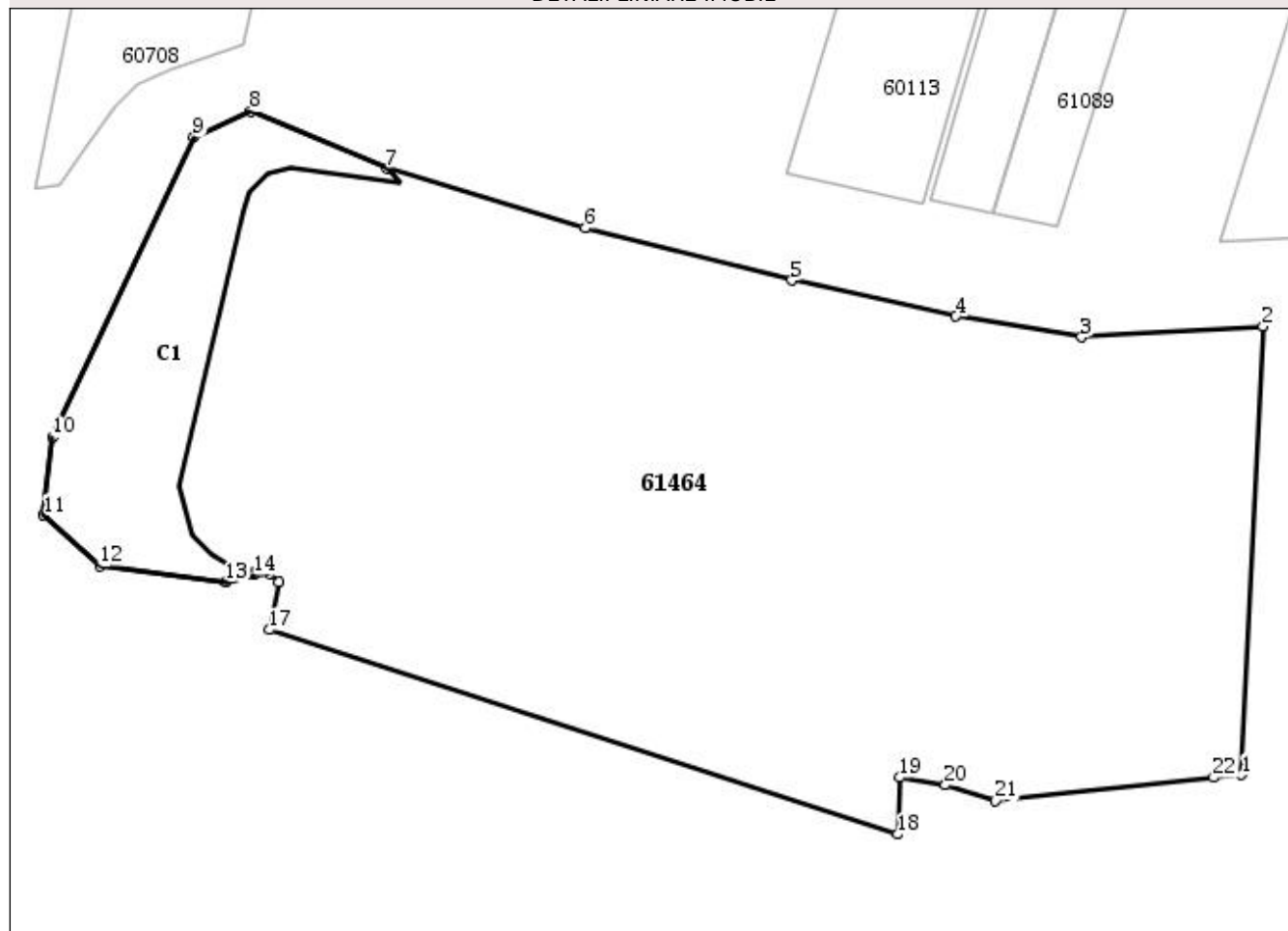
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61464	20.000	Extravilan: Domeniul Privat Com. Scanteia;

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	terenuri cu ape și ape cu stuf - ape stătătoare (HB)	NU	18.267	72	1040, 1041/19, 1042/19	-	
2	livada	NU	1.733	72	1039/1, 1041/19/1	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	61464-C1	construcții industriale și edilitare	1.968	Cu acte	S. construită la sol: 1968 mp; Construcție dig-pământ

**Lungime Segmente****1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	85.006
3	4	24.13
5	6	40.348
7	8	27.86
9	10	62.801
11	12	14.352
13	14	5.538
15	16	2.383
17	18	125.102
19	20	8.685
21	22	41.579

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	34.425
4	5	31.871
6	7	39.304
8	9	11.867
10	11	14.865
12	13	24.081
14	15	2.863
16	17	9.222
18	19	10.839
20	21	9.988
22	1	5.319

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

04/06/2021, 10:22

## **DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

*privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al comunei Scânteia, în suprafață de 21.968 mp, situat în extravilanul comunei Scânteia, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare, 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr.61464*

### **SECȚIUNEA I**

#### **FIȘĂ DE DATE GENERALE PRIVIND PROCEDURA CONCESIUNII**

#### **I. Introducere**

##### **Informații privind concedentul**

1. Denumire: Comuna Scânteia
2. Cod de identificare fiscală: . 4540313
3. Adresa: localitatea Scânteia, județul Iași, cod poștal: 707425
4. Punct de contact: PRIMĂRIA COMUNEI SCÂNTEIA, persoană de contact: Ifteme Sorin
5. Telefon: 0787889324
6. E-mail: [achizitii@comunascanteia.ro](mailto:achizitii@comunascanteia.ro)
7. Cod NUTS:RO213 Iași
8. Fax:+40 232229260
9. cont nr. RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași, Beneficiar – Comuna Scânteia, județul Iași
10. Adresa Internet (URL):[www.comunascanteia.ro](http://www.comunascanteia.ro)
11. Adresa profilului cumpărătorului: [www.e-licitatie.ro](http://www.e-licitatie.ro)

#### **II. A. Scopul aplicării procedurii**

**I.A.1.** Concedentul organizează procedura în vederea atribuirii contractului de concesiune a bunului imobil - teren proprietate privată în suprafață de 21.968 mp, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare și 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr.61464, în vederea organizării și funcționării unei zone de agrement și a unei baze piscicole.

**I.A.2.** Categoria de folosință actuală a bunului imobil: “terenuri cu ape și ape cu stuf - ape stătătoare (HB)” în suprafață de 18.267 mp, „livadă” în suprafață de 1.733mp, construcția dig-pământ în suprafață de 1.968 mp cu nr. cadastral 61464-C1 Iaz.

#### **I.B. Procedura aplicată**

**I.B.1.** Atribuirea contractului de concesiune se realizează prin procedura licitației publice organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și a anunțului public ulterior, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

### **I.C. Valoarea contractului**

Redevența minimă de la care începe licitația este de 10.990 RON/an (zecemii nouă sute nouăzeci) lei/an.

Ofertantul este obligat să achite o garanție de participare în valoare de 1.000,00 lei, care se va depune în contul Primăriei Scânteia: nr. RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași.

#### **I.C.1. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune**

Criteriile de atribuire au fost stabilite conform prevederilor art. 318 din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și sunt următoarele:

A. Nivelul redevenței: 40% echivalent 40 pct.

Algoritmul de calcul: a) pentru cea mai mare redevență se acordă punctajul maxim alocat criteriului A, respectiv 40 pct.; b) pentru o redevență „r”, mai mică decât cea prevăzută la lit. a), se acordă „n” pct., astfel:  $40 \times \text{redevența „r”} / \text{redevența cea mai mare}$ .

B. Capacitatea economico-financiară a ofertanților – Cea mai mare medie a cifrei de afaceri din bilanțurile contabile aferente anilor 2018-2020, 25% echivalent 25 pct.

Algoritmul de calcul: Punctajul pentru factorul de evaluare „Capacitatea economico-financiară a ofertanților” se acordă astfel: a) pentru cea mai mare medie a cifrei de afaceri se acordă punctajul maxim alocat criteriului B, respectiv 25 pct.; b) pentru altă medie „r” a cifrei de afaceri decât cea prevăzută la lit. a), se acordă „n” pct., astfel:  $25 \times \text{media cifrei de afaceri „r”} / \text{media cifrei de afaceri cea mai mare}$ . În vederea analizării acestui criteriu de atribuire, ofertanții vor prezenta un tabel centralizator cu valoarea cifrei de afaceri aferentă anilor 2020-2022, însoțite de bilanțurile contabile aferente anilor 2020- 2022, semnate conform prevederilor legale.

C. Protecția mediului înconjurător 5% echivalent 5 pct.

În vederea analizării acestui criteriu de atribuire, ofertanții vor prezenta o declarație pe propria răspundere că vor încheia contract cu operatorul de salubritate într-un interval de maxim 2 luni de la încheierea contractului de concesiune și că pe parcursul desfășurării activităților specifice, concesionarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la protecția mediului și va purta întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului. Nerespectarea declarației pe propria răspundere va conduce la o penalizare de 3% din valoarea redevenței ofertate până la data îndeplinirii declarației asumate.

D. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat –Numărul locurilor de muncă create 30% echivalent 30 pct. Algoritmul de calcul: - pentru 2 locuri de muncă create se acordă 10 puncte; - pentru 3-6 locuri de muncă create se acordă 20 puncte; - pentru 7 sau mai multe locuri de muncă create se acordă 30 puncte.

În vederea analizării acestui criteriu de atribuire, ofertanții vor prezenta o declarație pe propria răspundere cu numărul de locuri de muncă create într-un interval de maxim 2 ani. Nerespectarea obligației de creare a acestor locuri de muncă în termenul asumat va conduce la o penalizare de 10% din valoarea redevenței ofertate până la data îndeplinirii declarației asumate.

Total: A+B+C+D = echivalent 100 pct.

Pentru a fi valabilă, oferta trebuie să respecte criteriile minime de redevență.

### **I.C.2. Condiții generale ale procedurii:**

**II.1.** Data organizării licitației: va fi adusă la cunoștință publică cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, prin publicarea unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet.

**II.2.** Termenul limită pentru depunerea ofertelor va fi adus la cunoștință publică prin anunțul de licitație.

**II.3.** Locul de desfășurare al licitației: Primăria Comunei Scânteia, localitatea Scânteia, județul Iași.

## **II. Documentele procedurii:**

În vederea demarării licitației, comisia de evaluare va pune la dispoziția solicitanților documentația de atribuire, care cuprinde: informații generale privind concedentul, instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, caietul de sarcini, instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor, instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac, informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii, natura garanțiilor și cuantumul lor.

## **I. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

### **I.1. Organizarea**

(1) Anunțul de licitație se va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a instituției – [www.comunascanteia.ro](http://www.comunascanteia.ro);

(2) Persoana interesată are dreptul de a solicita și obține documentația de atribuire, precum și clarificările privind documentația (dacă e cazul);

(3) Concedentul va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin la conținutul documentației de atribuire, conform prevederilor art. 312 alin. (8) lit. a) Cod Administrativ, prin publicarea acesteia pe site-ul instituției, la adresa [www.comunascanteia.ro](http://www.comunascanteia.ro)

(4) 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.

(5) 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) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (4), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor;

(7) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), 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.

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

(9) 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, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13) ale art. 314 Cod Administrativ.

(10) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (9), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

(11) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație

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

## **I.2. Desfășurarea**

(1) Pentru desfășurarea procedurii licitației, este obligatorie participarea ofertanților, precum și prezența tuturor membrilor comisiei de evaluare

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

(3) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(4) Înainte de deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, fiecare membru va semna o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, conform modelului din Anexa nr. 2 la documentație.

(5) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la alineatul (4) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

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

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(12) 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.

(13) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(14) 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, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

(19) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(20) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune prevăzute de prezenta secțiune.

### **I.3. Reguli privind oferta**

(1) Oferta depusă are caracter obligatoriu pe toată perioada de valabilitate a ofertei (de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător).

(2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute la alineatele (2) – (5) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

## **II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR**

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului, însoțite de o scrisoare de înaintare la sediul din sat Scânteia județul Iași, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registru, precizându-se data și ora.

(4) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta (“Pentru concesiune teren în suprafață de 21.968 mp, nr. cadastral 61464, comuna Scânteia”). 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) declarația pe propria răspundere a ofertantului că are capacitatea de a respecta oferta depusă, o descriere privind investiția ce va fi făcută pe terenul concesionat, precum și o declarație de eligibilitate ;
- c) certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a contribuțiilor sociale și plata taxelor și impozitelor locale, eliberate de DGFP și Primăria comunei Scânteia;
- d) copie de pe buletinul / cartea de identitate a ofertantului;
- e) copie după chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- f) împuternicire pentru participare la licitație, sub forma procurii special autentificată – dacă este cazul;
- g) copie cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație după semnarea contractului de concesiune de către ofertantul câștigător;
- h) copie certificat de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului - dacă este cazul
- i) extras de informare la zi, emis de Oficiul Registrului Comerțului -dacă este cazul
- j) bugetul proiectului și planul investițional ( se va completa un buget estimativ al proiectului de investiție și planificarea costurilor de investiție pe ani de implementare al proiectului propus).
- k) Descrierea investiției ce va fi făcută pe terenul concesionat cu gradul de ocupare a terenului și detalierea listei lucrărilor /bunurilor/serviciilor ce fac obiectul investiției propuse.

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

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent – până la încheierea contractului de concesiune.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

## SECȚIUNEA A II – A CAIETUL DE SARCINI

### CAP.I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND BUNUL IMOBIL – TEREN CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII

Concedentul organizează procedura în vederea atribuirii contractului de concesiune a bunului imobil - teren proprietate privată în suprafață de 21.968 mp, format din 1.733 mp teren livadă, 18.267 mp ape stătătoare și 1.968 mp dig de pământ, situat în comuna Scânteia, sat Scânteia, județul Iași, având nr. cadastral 61464, înscris în cartea funciară a comunei Scânteia cu nr.61464, în vederea organizării și funcționării unei zone de agrement și a unei baze piscicole.

- 1.1. Destinația actuală a bunului este de livadă, apă, construcții -dig.
- 1.2. Reglementări din punct de vedere urbanistic: nu este cazul.
- 1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii: în conformitate cu reglementările legale în vigoare.
- 1.4. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concedent:

#### **1. Obiective de ordin economic și financiar**

Administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Scânteia, pentru atragerea de venituri suplimentare și importante la bugetul local – se va asigura un venit anual suplimentar la bugetul local egal cu redevența datorată de concesionar.

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va achita autorității concedente o redevență anuală stabilită prin contract ;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

#### **2. Obiective de ordin social:**

- promovarea activității fizice, oferind atât adulților cât și copiilor o modalitate de a-și petrece timpul liber.
- crearea de locuri de muncă;

#### **3. Obiective de mediu**

- concesionarul va avea obligația de a respecta legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

## **CAP. II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII**

**2.1.** Legislația aplicată: Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.

**2.2.** Conform prevederilor art. 362 alin. 3 coroborat cu art. 312 alin. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modalitatea de atribuire a contractului de concesiune este licitația publică.

**2.3.** Regimul bunului propriu, respectiv bunului utilizat de ofertantul declarant câștigător în derularea concesiunii:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Are dreptul de a se înscrie la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

**2.4.** Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

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

**2.6.** Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în caz contrar, procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație.

**2.7.** În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri nu se depune nici o ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

**2.8.** Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire.

**2.9.** Concedentul întocmește și pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire,

în baza căreia se vor elabora ofertele.

**2.10.** Ofertantul are obligația de a respecta condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi concesionat, în ceea ce privește mediul înconjurător și stabilite conform legislației în vigoare.

**2.11.** Ofertantul declarat câștigător are obligația de a asigura exploatarea eficace, în regim de continuitate și de permanentă, a bunului care face obiectul concesiunii.

**2.12.** Se interzice subconcesionarea bunului concesionat.

**2.13.** Bunul concesionat poate fi închiriat doar cu acordul concedentului și cu condiția respectării destinației pentru care a fost concesionat și a termenului concesiunii.

**2.14.** Contractul de concesiune se încheie pe o perioadă de maxim 25 ani, cu posibilitate de prelungire.

**2.15.** Redevența minimă de la care începe licitația este de **10.990 RON/an (zeci nouă sutenouăzeci) lei/an.**

**2.16.** Pentru câștigătorul licitației suma care a constituit garanția de participare, se va transforma în garanție de executare a contractului de concesiune. Celorlalți participanți le va fi returnată garanția de participare în conturile indicate de aceștia în cererea de restituire în termen de 15 zile de la data licitației .

**2.17.** Să folosească bunul ce face obiectul contractului de concesiune cu prudență și diligență, cu respectarea destinației; la finalul contractului de concesiune, concesionarul să execute, pe cheltuiala proprie, lucrările necesare în vederea aducerii bunului concesionat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

### **CAP.III. CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTEI**

**3.1.** Documentele solicitate nu vor avea, de la eliberare, mai mult de 30 de zile.

Oferta se depune, completă, la registratura Primăriei comunei Scânteia, în plic închis și sigilat, însoțit de o cerere de participare, formular pus la dispoziție de concedent – *Formularul nr. 1*, până la data înscrisă în anunțul de licitație.

**3.2.** Pentru a îndeplini condițiile de valabilitate/calificare, se vor depune toate documentele solicitate. Lipsa unui document, duce la respingerea ofertei.

**3.3.** Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât redevența stabilită prin Hotărârea Consiliului Local prin care se aprobă concesiunea bunului, sub condiția respingerii ofertei.

### **CAP.IV. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR:**

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

**4.2.** Ofertele se redactează în limba română.

**4.3.** Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, 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.

- 4.4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.
- 4.5. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
  - a) fila 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 cap.V.;
  - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, dacă este cazul.
- 4.6. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- 4.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta va fi semnată de participant.
- 4.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, fiind valabilă până la data încheierii contractului de concesiune.
- 4.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresă până la data- limită pentru depunere, stabilite în anunț,
- 4.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 4.11. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 4.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- 4.13. 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, cu respectarea procedurii prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## **CAP.V. DOCUMENTE DE VALABILITATE/CALIFICARE, CARE SE DEPUN DE OFERTANȚI:**

### **A. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL EXTERIOR:**

**5.A.1. Ofertanții persoane juridice (*societăți comerciale, societăți pe acțiuni etc.*) au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :**

- a. declarație de participare la licitație (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator)- *Formularul nr. 2*
- b. fișa cu informații privind ofertantul; *Formularul nr. 4*
- c. certificat constatator privind calitatea de agent economic autorizat, înregistrat, din care să reiasă obiectul de activitate, eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;

- d. certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată către stat eliberat de către Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;
- e. certificat constatator, eliberat de Serviciul Buget Finanțe din cadrul Primăriei comunei Scânteia, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;
- f. declarație pe propria răspundere din care să reiasă faptul că persoana juridică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;
- g. delegație/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al reprezentantului;
- h. dovada achitării garanției de participare în valoare de 1.000 lei, conform raportului de evaluare, care se depune în contul Primăriei comunei Scânteia, deschis la Trezoreria Iași;
- i. declarația pe propria răspundere că nu este în reorganizare judiciară, fuziune, nu este insolubil;
- j. contractul de concesiune – formular, semnat și ștampilat de către reprezentantul legal.

**5.A.2. Ofertanții persoane fizice, au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente:**

- a. declarație de participare la licitație (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator)-  
*Formularul nr. 2*
- b. fișa cu informații privind ofertantul - *Formularul nr. 4*;
- c. certificat de atestare fiscală eliberat de către Administrația Finanțelor Publice din localitatea în care are domiciliul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul de stat;
- d. certificat fiscal eliberat de Serviciul Buget Finanțe din cadrul Primăriei comunei Scânteia, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, indiferent de localitatea în care își are sediul participantul la licitație, prin care se face dovada că nu există datorii față de bugetul local;
- e. certificat de cazier judiciar eliberat de Inspectoratul de Poliție, care atestă situația judiciară a participantului la licitație;
- f. declarație pe propria răspundere din care să reiasă faptul că persoana fizică participantă la licitație nu s-a aflat în situația de a participa și de a fi desemnată câștigătoare în ultimii 3 ani, la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;
- g. împuternicire/procură de reprezentare, după caz și copie a actului de identitate al participantului;
- h. dovada achitării garanției de în valoare de 1.000 lei conform raportului de evaluare, reprezentând contravaloarea unei redevențe, care se depune în contul RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași, Beneficiar – Comuna Scânteia, județul Iași
- i. contractul de concesiune – formular, semnat de către participantul la licitație.



## **B. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL INTERIOR:**

**5.B.1.** Toți participanții la licitație au obligația de a depune în plicul interior, în original:

a) oferta de preț, reprezentând valoarea maximă a redevenței acceptate în cazul în care va fi declarat câștigător.

**5.B.2.** Formularul model al ofertei de preț se va pune la dispoziție de către organizatorul licitației publice. - *Formularul nr. 3*

*Notă1: Plicul exterior, sigilat se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație, pusă la dispoziție de organizatorul licitației. – Formularul nr. 1*

*Notă2 : Nu vor putea fi declarați admiși la procedura de licitație, persoanele juridice / persoanele fizice care nu au depus toate documentele solicitate la CAP. V. A și B, fără a avea posibilitatea de a depune documente în completare ulterior, precum și cei care figurează cu obligații de plată restante față de bugetul de stat și local și /sau în evidențele Primăriei comunei.*

## **C. GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:**

**5.C.1.** Garanția de participare în valoare de 1.000 lei, se va plăti în lei conform raportului de evaluare și se va depune în contul Primăriei comunei Scânteia, cont nr. RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași, Beneficiar – Comuna Scânteia, județul Iași.

**5.C.2.** În cazul participantului declarat câștigător, garanția de participare la licitație se reține și se restituie după expirarea contractului de concesiune, în cazul în care nu figurează cu obligații de plată restante. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, redevența, penalitățile precum și alte sume datorate de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Titularul dreptului de concesiune este obligat să reîntregească garanția în termen de 30 de zile calendaristice de la notificarea concedentului că a executat sume datorate de concesionar către bugetul local.

**5.C.3.** Garanția de participare la licitație nu se restituie participantului desemnat câștigător, în condițiile în care nu se prezintă în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei privind adjudicarea contractului și publicarea în Monitorul Oficial, pentru semnarea acestuia.

**5.C.4.** Participanților la licitație declarați necâștigători, li se restituie garanția de participare la licitație, la solicitarea scrisă a acestora, în termen de 15 zile de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

## **CAP.VI. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII ȘI DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

**6.1** Plicurile sigilate se predau de către președintele comisiei de evaluare în ziua și la ora fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație și fișa de date generale privind procedura concesiunii. Fiecare ofertant are dreptul să participe la procedura prin reprezentant.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile Capitolului IV, punctele 4.1-4.5.

**6.2** Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea

plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la Capitolul IV punctele 4.1.- 4.5., în caz contrar, concedentul are obligația de a anula procedura și de a organiza o nouă licitație, după aceeași procedură.

**6.3** După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza existența documentelor depuse de ofertanți.

**6.4** Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 6.4., de către toți membrii comisiei de evaluare și -dacă sunt prezenți -de către ofertanți. În cazul refuzului semnării de către un reprezentant, se va menționa în procesul-verbal.

**6.5** Nu vor fi declarate valabile ofertele care nu conțin toate documentele prevăzute la CAP.V, pct. A și B, după caz, fără a avea posibilitatea de-a depune completări ulterioare.

**6.6** Oferta propriu-zisă, prevăzută în plicul interior al fiecărui ofertant calificat, se va consemna într-un proces-verbal, întocmit de către secretarul comisiei și semnat de către toți membrii comisiei și de către ofertanții admiși prezenți la licitație.

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

**6.8** Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3(trei) zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

**6.9** Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea prevăzută la pct. 6.9, în termen de 3(trei) zile lucrătoare de la primirea acesteia.

**6.10** Concedentul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

**6.12** În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la 6.12., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

**6.13** În termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul prevăzut la punctul 6.13. se depune la dosarul concesiunii.

**6.14** Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire conform punctului I.C.3 din fișa de date generale privind procedura de concesiune.

**6.15** În cazul egalității redevenței oferite de doi sau mai mulți participant admiși, comisia va solicita acestora să facă o nouă ofertă, în plic închis.

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

**6.17** În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 6.12., comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

**6.18** În cazul în care nu a fost desemnată nicio ofertă câștigătoare, comisia stabilește organizarea

cele de-a doua proceduri de licitație publică.

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

**6.20** Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca și prima.

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

**6.22** Toate comunicările se pot transmite prin poștă, fax, e-mail, conform opțiunii ofertanților.

**6.23** Concedentul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

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

**6.25** Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

**6.26** În cadrul comunicării prevăzute la punctul 6.26., concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

**6.27** În cadrul comunicării prevăzute la punctul 6.26, concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

**6.28** Concedentul poate să încheie contractul de concesiune, în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 6.26.

## **CAP .VII. ANULAREA PROCEDURII**

**7.1.** Prin excepție de la prevederile punctului 6.24., concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

**7.2.** În sensul prevederilor înscrise la punctul 7.1., procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de Codul administrativ;

a) concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de Codul administrativ.

**7.3.** Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

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

## **CAP. VIII. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

- 8.1.** Concedentul poate să încheie contractul de concesiune, în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, numai după împlinirea unui termen de 20 (douăzeci) de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 6.26.
- 8.2.** Contractul de concesiune va putea cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului concesionat, potrivit specificului acestuia, și se va completa cu clauze specifice bunului concesionat.
- 8.3.** Fiecare contract va cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului, în funcție de valoarea bunului, după caz.
- 8.4.** Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 (treizeci) de zile de la data constituirii garanției.

## **CAP. IX. NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI**

- 9.1.** Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la punctul 8.1, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
- 9.2.** Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
- 9.3.** În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.
- 9.4.** Daunele-interese prevăzute la punctele 9.1. și 9.2. constau în valoarea garanției de participare, dar nu mai puțin decât valoarea cheltuielilor ocazionate cu organizarea licitației, la cererea părții interesate.
- 9.5.** În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă, după constituirea garanției depusă egală cu valoarea redevenței pentru un an calendaristic în contul nr. RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași.
- 9.6.** În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 9.5. nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile punctului 9.3.

## **CAP X. OBLIGAȚIILE CÂȘTIGĂTORULUI LICITAȚIEI**

- 10.1.** Adjudecătorul licitației este obligat să se prezinte pentru semnarea contractului de concesiune și predarea- primirea bunului licitat în termenele prevăzute în prezenta documentație de atribuire .
- 10.2.** Adjudecătorul are obligația să prezinte la Serviciul Buget Finanțe din cadrul Primăriei o copie a contractului de concesiune în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării acestuia în

vederea stabilirii impozitului.

## **CAP.XI. CLAUZE DE ÎNCETARE / REZILIERE A CONTRACTULUI**

**11.1.** Contractul de concesiune încetează în următoarele cazuri:

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea duratei contractuale, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului egale cu jumătate din redevența ce ar mai fi trebuit încasată până la terminarea contractului, plus costul lucrărilor pentru aducerea terenului la starea inițială.
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unor despăgubiri în sarcina concedentului care să acopere costurile lucrărilor, a cheltuielilor suportate și a beneficiului nerealizat;
- 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 (denunțare), fără plata unei despăgubiri;

**11.2.** Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de concesiune nu își execută obligațiile născute din contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia contractul, cu plata de daune interese, dacă este cazul, potrivit legii.

**11.3.** Contractul de concesiune poate fi reziliat de plin drept, din inițiativa concedentului, în baza unei notificări prealabile, în termen de 30 (treizeci) de zile, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu gradul IV), în oricare din următoarele situații:

- a) neplata redevenței pe o durată mai mare de 90 (nouă zeci) de zile de la data notificării scadentei;
- b) în cazul schimbării de către concesionar a destinației bunurilor concesionate, fără acordul scris al concedentului;

Dovada îndeplinirii obligației de a începe lucrările de construcție se face pe baza autorizației de construire și a declarației de începere a lucrărilor de construcție.

**11.4.** Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul unor cauze obiective, justificate, care fac imposibilă exploatarea imobilului conform obiectivului stabilit.

**11.5.** În toate cazurile de încetare a concesiunii (cu excepția celor de forță majoră), concesionarul este obligat să predea concedentului imobilul concesionat liber de sarcini și în mod gratuit.

## **CAP. XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**12.1.** Orice ofertant care participă la licitație poate să înainteze o contestație scrisă, în termen de 5(cinci) zile lucrătoare de la data primirii comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

**12.2.** În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în

legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sau privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri, este de competența instanțelor de judecată.

### **CAP.XIII. SANCTIUNI**

**13.1.** Încălcarea dispozițiilor prezentei documentații de atribuire, constituie contravenții ce pot fi sancționate, dacă nu sunt săvârșite în astfel de condiții încât să fie considerate, potrivit legii penale, infracțiuni, conform prevederilor art. 331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare.

### **CAP.XIV. DISPOZIȚII FINALE:**

**14.1.** Nu vor fi acceptați la licitație ofertanții care au debite restante față de bugetul local și cel de stat consolidat și care nu au depus ofertele conform documentației de atribuire.

**14.2.** Prezenta documentație de atribuire privind licitațiile se completează de drept cu dispozițiile legale în vigoare sau apărute ulterior și se aplică începând cu data aprobării prin hotărâre a Consiliului local a comunei Scânteia.

**SECȚIUNEA a III- a**  
**FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

*Formularul nr.1*  
**CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE**

Către,

\_\_\_\_\_ (denumirea concedentului și adresa completă)

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, în calitate de reprezentant al societății/comerciant autorizat \_\_\_\_\_, cu sediul/domiciliul în localitatea \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, cod unic de înregistrare la Registrul Comerțului nr./ CNP \_\_\_\_\_, prin prezenta, solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică organizată în data de \_\_/\_\_/2023, ora \_\_:\_\_ pentru concesiunea imobilului situat în extravilanul comunei Scânteia în suprafață de 21.968 mp, înscris în cartea funciară nr. 61464 a comunei Scânteia.

Examinând condițiile de participare la licitație și documentația de atribuire a contractului, ne angajăm să participăm la licitația organizată, în acest sens anexăm plicul cuprinzând documentele solicitate în documentația de atribuire, conform specificațiilor din aceasta.

Data: \_\_/\_\_/2023,

Reprezentantul legal al societății/ persoana fizică

\_\_\_\_\_  
(nume, prenume, semnătură)

Optez ca documentele, comunicările, etc. transmise de către instituția dumneavoastră pe toată perioada derulării procedurii de atribuire, să se realizeze prin:

- Telefon : \_\_\_\_\_
- poștă, respectiv la adresa de corespondență \_\_\_\_\_
- email, la adresa \_\_\_\_\_
- fax, la numărul \_\_\_\_\_

**Formularul nr.2**

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa \_\_\_\_\_

Nr. înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_

CUI/CIF \_\_\_\_\_

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

Către,

**CONSILIUL LOCAL/Primăria Comunei Scânteia, Județul IAȘI**

1. Examinând documentația de atribuire și condițiile de participare la licitație, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului \_\_\_\_\_ în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului local al comunei Scânteia nr **66 din 26.10.2023** și ale documentației de atribuire, ne manifestăm intenția de a participa la licitația publică din data de \_\_\_\_\_ pentru concesiunea imobilului situat în extravilanul comunei Scânteia, în suprafață de 21.968 mp, înscris în cartea funciară nr. 61464 în vederea concesiunii
2. În conformitate cu documentația de atribuire anexăm dovada achitării garanției de participare în sumă de 1.000 lei.
3. Menționăm că am luat la cunoștință de prevederile documentației de atribuire cu privire la condițiile de participare la licitație, de respingere a ofertei, de pierdere a garanției și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.
4. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să ne prezentăm în termenul stabilit în procesul verbal al licitației pentru semnarea contractului de concesiune. În caz contrar, ne asumăm pierderea dreptului de a mai participa și de a fi desemnată câștigătoare în următorii 3 ani, la o licitație publică privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale. De asemenea, ne asumăm și pierderea dreptului de a mai solicita restituirea garanției de participare la licitație.
5. Ne angajăm ca în cazul adjudecării licitației să respectăm în întregime condițiile din documentația de atribuire a licitației și clauzele prevăzute în contractul cadru, iar lucrările ce se vor executa (dacă este cazul) vor respecta prevederile Legii nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și orice alte reglementări legale specifice.

Data \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele ofertantului)



Formularul nr. 3

OFERTANTUL .....

(numele)

## FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

**CONSILIUL LOCAL/Primăria Comunei Scânteia, Județul IAȘI**

Examinând caietul de sarcini și documentația de atribuire, subsemnatul .....  
(numele ofertantului), cu domiciliul/sediul în.....

**1.a. OFERIM UN PREȚ DE .....** (cifre) ..... (litere) **lei/an**  
pentru **terenul în suprafață de 21.968 mp, înscris în cartea funciară nr. 61464 a comunei Scânteia.**

**1.b. VALOAREA INVESTIȚIILOR** ce se vor efectua va fi de ..... ; **INVESTIȚII CE**  
**CONSTAU ÎN .....** (dacă este cazul)

**1.c. Numărul de locuri de muncă create .....** (dacă este cazul)

**2. În cazul în care oferta este stabilită câștigătoare, ne obligăm să încheiem contractul de concesiune în termenul stabilit de legislația în vigoare**

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

Termenul de valabilitate al ofertei este de 90 zile de la data limită de depunere a ofertelor.

Data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele ofertantului)

Formularul nr.4

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

\_\_\_\_\_

## FIȘA DE INFORMATII

Denumirea/Nume/Prenume: \_\_\_\_\_

1. Sediul central / Adresa: \_\_\_\_\_

2. Telefon: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

3. Reprezentant legal/reprezentanți legali: \_\_\_\_\_

4. Funcția deținută: \_\_\_\_\_

5. Codul de identificare fiscală / Cod unic de înregistrare: \_\_\_\_\_

6. Certificatul de înregistrare \_\_\_\_\_

*(numărul, data și locul de înregistrare)*

7. Nr. cont \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_

8. Obiectul principal de activitate: \_\_\_\_\_

*(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)*

9. Sedii filiale / sucursale locale (dacă este cazul): \_\_\_\_\_

*(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)*

Data \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*(numele și prenumele)*

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

\_\_\_\_\_  
*(denumirea/numele ofertantului)*

**CONTRACT DE CONCESIUNE**  
**NR. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_**

**I.PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

Între:

**COMUNA SCÂNTEIA**, Cod fiscal: 4540313, Cod postal:707425, reprezentată prin **Mihai DARABANA** –având funcția de PRIMAR, cont nr. RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași, Beneficiar – Comuna Scânteia, județul Iași, în calitate de ACHIZITOR/ BENEFICIAR, pe de o parte,

Și

**SC .....** SRL, cu sediul social în ....., nr. ...., ....., ..... , ....., telefon ....., fax ....., e-mail ..... număr de înmatriculare la Registrul Comerțului ....., cod de înregistrare fiscală ....., cont IBAN ....., deschis la Trezoreria....., reprezentată prin ..... – Administrator în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte;

În temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local Scânteia nr. 66 din 26.10.2023 precum și a procesului verbal nr. \_\_\_\_\_s-a încheiat prezentul Contract de concesiune.

Părțile au convenit încheierea prezentului contract de concesiune, în următoarele condiții:

**II.OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 1**

- (1) Obiectul contractului de concesiune este concesionarea, predarea respectiv preluarea terenului situat în extravilanul comunei Scânteia, în suprafață de 21.968 mp, înscris în cartea funciară nr. 61464. Terenul face parte din domeniul privat al Comunei Scânteia, județul Iași.
- (2) Obiectivul concesionarului este utilizarea terenului în vederea organizării și funcționării unei zone de agrement și a unei baze piscicole.
- (3) În derularea prezentului Contract, Concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
  - a) bunuri de retur – Terenul;
  - b) bunuri proprii – Nu este cazul
- (4) Concesionarul va organiza și construi o zonă de agrement și o bază piscicolă, denumită în continuare "Obiectivul".
- (5) Prin concesionarea Terenului, Concedentul urmărește să contribuie la dezvoltarea economică și financiară a localității, realizarea investiției ducând la majorarea bugetului local prin colectarea redevenței, precum și a impozitelor și taxelor aferente.
- (6) În baza dreptului de concesiune asupra Terenului constituit în favoarea Concesionarului prin prezentul Contract, Concesionarul are dreptul de a exploata Terenul în vederea organizării și funcționării unei zone de agrement și a unei baze piscicole.
- (7) Predarea efectivă a Terenului către Concesionar va avea loc în termen de cel mult 5(cinci) zile de la semnarea prezentului Contract, pe baza de proces-verbal de predare primire.
- (8) Dreptul de concesiune va fi constituit în favoarea Concesionarului la data semnării prezentului

Contract și va subzista pe o perioadă de 25 ani putând fi prelungit, pentru o perioadă de maxim jumătate din durata stabilită inițial, cu acordul părților.

(9) Concesionarul va înregistra prezentul Contract în Cartea Funciară.

### III. DURATA CONTRACTULUI

**Art. 2** Durata concesiunii este de 25 de ani și intră în vigoare începând cu data semnării, cu posibilitate de prelungire pentru maxim jumătate din perioada stabilită inițial.

### IV. PREȚUL CONTRACTULUI

**Art. 3** Concesionarul va achita către concedent:

- a) o redevență în valoare de        lei/an.
- b) (b) Prețul concesiunii va fi indexat anual cu rata inflației.

**Art.4** Plata redevenței se va face astfel:

(a) Sumele prevăzute la cap IV. se vor plăti numerar în lei direct la casieria Primăriei comunei Scânteia sau prin ordin de plată în contul concedentului.

(b) Plata redevenței se face anual, în două rate egale, termenele de plata fiind 31 martie și 30 septembrie.

(c) Întârzierea la plată dă dreptul concedentului să pretindă dobânzi și penalități la nivelul celor stabilite prin Codul de procedură fiscală, urmând ca dacă întârzierile depășesc 30 zile de la trecerea unui an calendaristic de neplată a redevenței să se procedeze la rezilierea concesiunii cu toate consecințele ce decurg din aceasta.

(d) Pact comisoriu:

Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termenul prevăzut la lit. c) , duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

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

### V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

#### 5.1. Drepturile concedentului:

- a) să primească redevența anuală în condițiile și la termenele stabilite în prezentul Contract.
- b) să înceteze Contractului, să primească înapoi bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini Concedentului;
- c) să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investiției, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar, după notificarea prealabilă în scris a acestuia cu minim 3 (trei) zile înainte de data stabilită pentru vizită.

#### 5.2. Obligațiile concedentului:

- a) să predea Terenul la termenul convenit și să garanteze Concesionarului folosința liniștită și utilă a Terenului, cât și împotriva evicțiunii provenită atât din fapta sa, sau a terților.
- b) să permită accesul Concesionarului la și de la Teren;
- c) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea Concesionarului în exercitarea oricărui drept acordat potrivit Contractului; Concedentul se obligă să notifice de îndată Concesionarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
- d) să nu obstrucționeze în nici un fel, prin nicio construcție sau obstacole ridicate pe terenuri adiacente aflate în proprietatea sa, a construcțiilor necesare stației de transformare și construcțiilor auxiliare;
- e) Concedentul nu va împiedica sau întârzia fără motiv obținerea niciunei aprobări necesare instalării, construirii și funcționării Obiectivului ori asigurării mentenanței, reparării, re tehnologizării sau dezafectării acesteia;

g) Concedentul este singurul proprietar al Terenului, asupra căruia are un titlu de proprietate valabil și are dreptul nerestricționat și autoritatea de a semna acest Contract și de a garanta Concesionarului drepturile acordate prin acest Contract. Acest Contract reprezintă o înțelegere validă și obligatorie pentru Concedent în concordanță cu termenii acestui Contract;

i) concedentul garantează cu privire la inexistența oricăror ipoteci, privilegii, sarcini, servituți, drepturi de preempțiune sau alte drepturi reale care să greveze Terenul. De asemenea, Concedentul garantează că nu există niciun fel de litigii, notificări, cereri de restituire sau acțiuni în revendicare ori proceduri administrative care să afecteze dreptul de proprietate al Concedentului asupra Terenului sau al terenurilor învecinate ale căror proprietar este și că nu există cauze pentru ca astfel de litigii, notificări, cereri de restituire sau acțiuni în revendicare ori proceduri administrative cu privire la dreptul de proprietate al Concedentului asupra Terenului sau terenurilor învecinate ale căror proprietar este, să fie inițiate.

j) Concedentul îl va asista și va coopera pe deplin cu Concesionarul, fără nici o cheltuială din partea Concedentului, în scopul solicitării și obținerii oricăror permise de folosire a Terenului și aprobări, permise de construcție, evaluări ale impactului asupra mediului sau orice alte aprobări necesare pentru finanțarea, construirea, instalarea, operarea, înlocuirea, relocarea, re tehnologizarea, întreținerea, funcționarea sau dezafectarea Obiectivului.

### 5.3. Drepturile Concesionarului

a) Concesionarul dobândește dreptul de a exploata Terenul și respectiv dreptul de a construi, amplasa, întreține, moderniza, repara, opera, proteja și exploata nestingherit, Obiectivul contractului precum și de a îl dezafecta, după cum va considera acesta potrivit.

b) Concesionarul dobândește inclusiv dreptul de a solicita și de a obține Autorizația de Construire și orice amendamente la aceasta, orice avize ar fi necesare pentru depunerea cererii de eliberare a acestei autorizații/ amendamente și orice avize, permise, autorizații necesare în legătură cu Obiectivul ce urmează a fi construit.

c) Concesionarul dobândește și dreptul de a conecta construcția realizată pe Teren la rețelele de utilități publice și/sau private (rețeaua) și de a încheia și obține orice acte și autorizații în acest scop.

d) Concesionarul dobândește și dreptul de a amplasa pe solul și/sau în subsolul Terenului, echipamentele și instalațiile conexe necesare, acestea fiind cablurile electrice de transmisie a energiei electrice, transformatori electrice, unități de stocare a energiei, echipamente de comunicații, echipamente de măsurare a parametrilor atmosferici, stâlpi, etc.

e) Concesionarul va deține întotdeauna dreptul de proprietate asupra bunurilor proprii, astfel cum acestea sunt prevăzute la art. 1 alin.(7) de mai sus, iar Concedentul recunoaște pe deplin acest drept.

f) Concesionarul are dreptul de a construi pe Teren drumuri de acces sau alte căi de acces ori elemente de infrastructură necesare Obiectivului.

g) Concesionarul va avea dreptul de a ajunge la și de a pleca de la Obiectiv, deasupra sau pe Teren, prin intermediul căilor de acces existente sau ale căilor de acces permanente sau temporare pe care Concesionarul sau Concedentul le vor construi, indiferent dacă vor fi localizate pe Teren sau în altă parte.

### 5.4. Obligațiile Concesionarului

(a) Să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanentă, a bunurilor proprietate privată care fac obiectul concesiunii. În caz de producere a unor daune, concesionarul va trece imediat la despăgubire.

(b) Să nu subconcesioneze în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.

(c) Să restituie, la expirarea termenului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate.

(d) Lucrările de investiție să fie executate în conformitate cu proiectele aprobate numai pe baza autorizației de construire eliberată de COMUNA SCÂNTEIA cât și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

(e) Respectarea reglementărilor privind protecția mediului, adoptând măsuri tehnologice adecvate de reținere și neutralizare a poluanților conform legislației în vigoare.

(f) Îndeplinirea obligațiilor privind prevenirea unor situații de urgență, care pot apărea pe parcursul derulării contractului.

(g) Să achite impozitul și taxele locale aferente terenului concesionat .

(h) În termen de 90 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 primul an de concesiune în contul nr. RO40TREZ4065006XXX000453, deschis la Trezoreria Municipiului Iași,

(h) De a înscrie la Biroul de Cadastru și Publicații Imobiliare Iași, prezentul contract de concesiune.

## **VI. IMPOZITE**

1. Concesionarul va plăti impozitele (taxa pe teren prevăzută de Codul fiscal) cu privire la Teren, de la data semnării Contractului și pe toată durata Contractului.

## **VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

7.1. Contractul încetează prin:

a) acordul de voință al Părților;

b) expirarea duratei contractuale, în măsura în care Părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

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 (denunțare), fără plata unei despăgubiri;

7.2. Concesionarul poate denunța unilateral prezentul Contract, fără existența unei abateri din partea Concedentului, în termen de 30 (treizeci) de zile de la notificarea trimisă acestuia în perioada de dezvoltare a Obiectivului în caz de imposibilitate obiectivă de a exploata Terenul conform scopului concesiunii. Denunțarea astfel notificată va produce efecte la expirarea celor 30 (treizeci) de zile de la notificare, fără alte formalități și fără intervenția instanțelor de judecată.

7.3. La încetarea din orice cauză a Contractului, bunurile ce au fost utilizate de Concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunul de retur va reveni Concedentului;

b) bunul propriu va reveni Concesionarului.

## **VIII. REMEDIEREA ABATERILOR CONCESIONARULUI**

8.1. Concesionarul va fi considerat ca efectuând o abatere față de prezentul Contract dacă Concesionarul nu își va fi plătit redevența sau alte obligații bănești care trebuie achitate și această neplată a continuat pentru o perioadă de 90 (nouăzeci) de zile după primirea notificării scrise din partea Concedentului. Dacă Concesionarul va continua abaterea după expirarea perioadei de remediere menționate anterior, atunci Concedentul va fi îndreptățit, după decizia proprie, să rezilieze prezentul Contract și să reintre în posesia Terenului.

## **IX. REMEDIEREA ABATERILOR CONCEDENTULUI**

9.1. Dacă Concedentul va încălca vreuna din obligațiile asumate conform prezentului Contract și aceasta încălcare va continua pentru o perioadă de 30 (treizeci) de zile după ce a primit notificare scrisă, atunci Concesionarul va fi îndreptățit să exercite simultan sau succesiv unul sau mai multe din următoarele drepturi, fără a prejudicia orice alte drepturi ale Concesionarului prevăzute în prezentul Contract sau disponibile conform legii:

a) să țină răspunzător Concedentul pentru repararea oricăror prejudicii suferite, fără a recurge la rezilierea prezentului Contract;

b) să rezilieze acest Contract după expirarea celor 30 (treizeci) de zile de la notificarea transmisă Concedentului, fără a renunța la dreptul Concesionarului la daune pentru neîndeplinirea din partea Concedentului a obligațiilor descrise decurgând din acest Contract.

## **X. CLAUZE SPECIALE**

### **10.4 Forța majora**

Nici una dintre Părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau executarea în mod necorespunzător - totală sau parțială - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5(cinci) zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

### **10.5. Notificarea între Părți**

Orice notificare adresată de una dintre Părți celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa prevăzută în partea introductivă a prezentului Contract. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor. Dacă notificarea se trimite print telex sau telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre Părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente. Fiecare Parte poate să-și schimbe adresa în orice moment anunțând modificarea printr-o notificare scrisă celeilalte Părți în modalitatea descrisă. Toate notificările vor fi considerate predate pe data livrării personale sau, în cazul poștei, pe data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor, sau pe data la care s-a încercat livrarea și care este scrisă pe chitanța de înapoiere. Fiecare comunicare și document întocmit sau trimis de către una din Părți celeilalte Părți potrivit prezentului Contract va fi întocmit în limba română.

### **10.6. Litigii**

Legea aplicabilă prezentului Contract este legea română.

Părțile sunt de acord să încerce să rezolve în prima fază orice dispută care reiese din sau este în legătură cu prezentul Contract pe cale amiabilă, prin negociere.

În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor competente.

Litigiile ce decurg din acest Contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea prezentului Contract se vor soluționa de instanța judecătorească competentă.

## **1. CLAUZE FINALE**

**11.1.** Prezentul Contract, împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezintă voința Părților și înlătură orice altă înțelegere prealabilă, verbală sau scrisă dintre acestea.

**11.2.** Modificarea prezentului Contract este valabilă numai dacă este efectuată în scris și semnată de ambele Părți.

**11.3.** Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral prezentul Contract, în afară de cazurile prevăzute de lege. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului Contract, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, justificate printr-un document al Concedentului. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de Concedent, fără a putea solicita încetarea prezentului Contract. În cazul în care modificarea unilaterală a prezentului Contract 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.

**11.4.** În cazul în care Părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de către Partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă ca ea a renunțat la acel drept al său.

**11.5.** Noi părțile, declarăm că am luat la cunoștință de dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și de dispozițiile Legii nr. 190/2018 cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și de prevederile Regulamentului Uniunii Europene nr. 679/27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulament General privind Protecția Datelor).

***CONCEDENT***

***CONCESIONAR***