

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
COMUNA ION CREANGA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA
NR. 17 DIN 30.03.2013

**Privind concesionarea terenului proprietate privata a comunei Ion Creanga
denumit „ livada extensiva „ prin licitatie publica, situata
in satul Ion Creanga, in suprafata de 2,10 ha.**

Consiliul local al comunei Ion Creangă, județul Neamț;

Examinând referatul întocmit de compartimentul de specialitate , înregistrat la nr. 1409 din 27.02.2013 precum și expunerea de motive a primarului comunei înregistrată la nr. 1414 din 28.02.2013

Examinând Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR – Ing. Ionut Costin .

Având în vedere prevederile:

- Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare,
- art.5, lit. » b» din OUG. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune a bunurilor proprietate publica cu modificările și completările ulterioare,
- Art. 15, alin.(1) din Legea nr. 214 / 2011 pentru organizarea , administrarea și exploatarea pajistilor Ordinul MADR nr. 541/ 2009 ;
- Ordinul MADR nr. 246/ 2008 cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr. 287/ 2009 a Codului civil

Luând act de avizul favorabil al comisiilor de specialitate a Consiliului local.

În temeiul dispozițiilor art.36, alin.(2), lit. » b, c, d», alin(4), lit. »f», alin.(5), lit. »b», alin.(6), lit. »a». pct.18, ale art.45 și ale art.121 și 123, alin.(1) și alin.(2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare:

HOTARASTE :

Art.1, alin.(1) Se aprobă concesionarea prin licitatie publica a terenului “ livada extensivă “din satul Ion Creanga ,care face parte din proprietatea privata a comunei Ion Creanga prevazute , conform schitei prezentate , *in anexa nr.1* .

(2) Concesionarea se face pe o durata de 10 ani .

Art.2 Se aproba Raportul de evaluarea al proprietății imobiliare- teren extravilan” livada extensiva” in suprafata de 2,10 ha, » Ion Creanga » din comuna Ion Creangă, jud. Neamț, în vederea concesionării în conformitate cu prevederile legale în vigoare, *conform anexa nr.2* .

Art. 3 Se aproba Studiul de oportunitate cu privire la concesionarea , prin licitatie publica “ cu plic inchis “ a terenului extravilan” livada extensiva” in suprafata de 2,10 ha, » Ion Creanga »,care fac parte din proprietatea private a comunei Ion Creanga , *conform anexei nr. 3*.

Art. 4 Se aproba Caietul de sarcini cu privire la concesionarea prin prin licitatie publica “ cu plic inchis “ a terenului extravilan” livada extensiva” in suprafata de 2,10 ha, » Ion Creanga », care fac parte din proprietatea private a comunei Ion Creanga, *conform anexei nr. 4*.

Art. 5 Se aproba contractul cadru cu privire la concesionarea , prin licitatie publica a terenului extravilan” livada extensiva” in suprafata de 2,10 ha, » Ion Creanga », care fac parte din proprietatea private a comunei Ion Creanga , *conform anexei nr. 5*.

Art. 6 Se aproba pretul de pornire al licitatiei de la 262 lei / ha / an.

Art. 7. Se numeste comisia de licitatie in urmatoarea componenta:

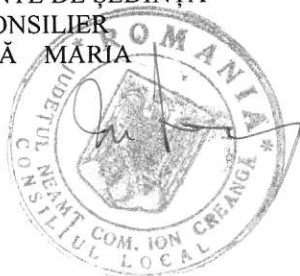
1. Petrache Gabriel – viceprimarul comunei – presedintele comisiei de licitatie
2. Damian Mihaela – consilier compartiment financiar contabilitate – membru
3. Nita Mihaela – secretarul comunei – secretar al comisiei de selectie a ofertelor
4. Farcas Gheorghe- administrator public al comunei Ion Creanga - membru
5. Membru al comisiei Nastase Neculai - consilier local
6. Membru al comisiei Stoica Vasile - consilier local

Art. 8. Se numeste comisia de solutionare a contestatiilor in urmatoarea componenta:

2. Simiuc Doinita - referent cadastru – compartiment agricol
3. Membru al comisiei Constantin Vasile - consilier local
4. Membru al comisiei Ciofu Ioan - consilier local
5. Secretar al comisiei , Podaru Simina – inspector agricol

Art.9 Secretarul comunei, vă comunica prezenta instituțiilor și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
CENUȘĂ MĂRIA



Consemnează pentru legalitate
SECRETAR
NIȚĂ MIHAELA

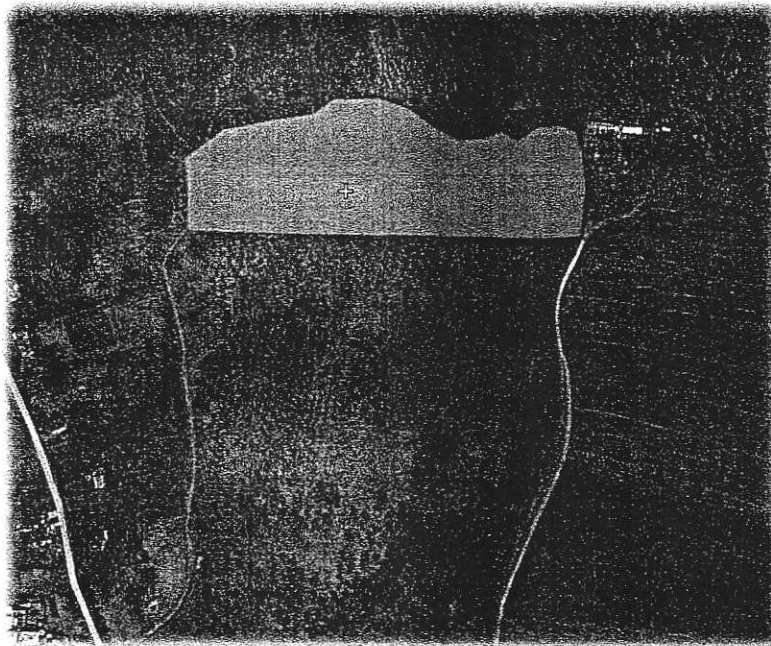
ANEXĂ 1

Categorie de teren	Amplasament	Folosinta	Parcela	Nr. topo	Suprafata -Ha-	Contracat precedent	Pretul propus de evaluator Lei/ ha / an
Livada extensiva	Ion Creanga	Teren extravilan -livada extensiva -	44	L 339	2,10	C.arendă Baciú Jenica = 2,10 ha	262 lei / ha / an
TOTAL livada extensiva – Ion Creanga CONCESIUNE PENTRU 10 ANI					2,10	x	262 lei / ha / an



Cod Fiscal: 20434675; Registrul Comerțului: J22/48/2007
Telefon: 0729-614.769, 0745-937.086; Fax: 0332-422.163
E-mail: office@system-expert.ro, www.system-expert.ro

Raport de evaluare pentru
Teren extravilan – livadă extensivă în suprafață de 2,10 Ha
situat în sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamț



Proprietar: Comuna Ion Creangă, jud. Neamț

Data raportului de evaluare: 08.03.2013

Expert Evaluator: ing. Ionuț Costin (ANEVAR – leg.11760)

Către: Comuna Ion Creangă, jud. Neamț

Vă transmitem raportul de evaluare pentru imobilul:

Teren extravilan – livadă extensivă, cu suprafața declarată de 2,10 Ha, parcela 44/L339, situată în extravilanul satului Ion Creangă, Domeniul Public al com. Ion Creangă, jud. Neamț.

Data evaluării: 08.03.2013

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață și a redevenței în vederea concesiunii.

Curs valutar BNR: 4,3524 lei/€

Documente de proprietate: nu au fost furnizate informatii

Documentatia cadastrală: nu au fost furnizate informatii

Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparațiilor directe
- Metoda capitalizării veniturilor (nu se aplică)

Tipul valorii estimate: valoarea de piață

Avand în vedere scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață a imobilului "Teren extravilan – livadă extensivă, cu suprafața declarată de 2,10 Ha, parcela 44/L339, situată în extravilanul satului Ion Creangă, Domeniul Public al com. Ion Creangă, jud. Neamț" este de:

$V_{pasune} = 3.656 \text{ lei (840 €)}$

$V_{concesiune 10 \text{ ani}} = 551 \text{ lei/an (127 €/an)}$

$V_{concesiune 25 \text{ ani}} = 350 \text{ lei/an (80 €/an)}$

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare

Ing. Ionuț Costin



Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

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

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării evaluării nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul.

Proprietatea „**Teren extravilan – livadă extensivă, cu suprafața declarată de 2,10 Ha, situată în Domeniul Public al Comunei Ion Creangă, jud. Neamț**” a fost inspectată personal de către Expert Evaluator ing. Costin Ionuț, la data de **28.02.2013**, în prezența proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează acest raport.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate în prezentul raport conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare, Codul de Etică și Metodologia de lucru recomandate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Raportul se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat sau verificat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru ANEVAR, legitimația nr. 11760/2013, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare

Ing. Ionuț Costin



1. Premisele evaluării

1.1 Ipoteze și condiții limitative generale

- I) Raportul de evaluare este întocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitării unor servicii prestate de destinatarul raportului.
- II) Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său, parțial, sau proporții rezultate din el, sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității.
- III) Proprietatea imobiliară se presupune a nu avea condiții ascunse sau neevidente ale subsolului și structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- IV) Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentele puse la dispoziție de către client, considerate a fi autentice, precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului. Se presupune, de asemenea, că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia.
- V) Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu li se acordă garanția pentru acuratețe acestora, nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate.
- VI) În baza actelor, datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client, bunurile au fost considerate, în procesul evaluării, ca fiind lipsite de sarcini.
- VII) La întocmirea raportului de evaluare sa considerat că bunurile evaluate sunt în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și că nu există contaminare. Evaluatorul nu este calificat să detecteze substanțe sau materiale care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale care pot cauza diminuări ale valorii.
- VIII) Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici, fizici și de altă natură care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunurilor, față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare.
- IX) Valorile estimate în EUR, USD sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.
- X) Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.2 Ipoteze și condiții limitative specifice

- I) Proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.
- II) Toate studiile inginerești sunt presupuse corecte, iar planurile de amplasare și materialul ilustrativ sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.
- III) Se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte aprobări necesare pentru orice utilizare potențială pe care se bazează unele din metodele de evaluare aplicate în cadrul raportului.
- IV) Nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului terenului, sau după caz ale construcțiilor, care ar avea ca efect o valoare diferită de cea evaluată pe baza aspectelor constatate de către evaluator, prin parcurgerea etapelor din procedurile de lucru pentru evaluare.



V) Utilizarea terenului și după caz a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute, sau dacă aceasta există a fost descrisă și luată în considerare în raport și se menționează ca atare.

VI) Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite explicit în raport.

VII) Valorile separate alocate terenului și clădirilor nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.

VIII) În cadrul evaluării nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietății și respectiv nu au fost expertizate clădirile din punctul de vedere al structurii de rezistență, considerând actele, datele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar ca fiind surse de încredere.

IX) Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în acest raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare supuse schimbării condițiilor.

X) Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

XI) Nici una din părțile raportului nu pot fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

XII) Informațiile puse la dispoziție de client referitoare la veniturile obținute în urma exploatării proprietății (chirii obținute, grad de ocupare etc) precum și informații cu privire la statutul juridic (documente de proprietate, schițe cadastrale, divizări ale proprietății) au fost considerate valabile și nu au făcut obiectul unei verificări prelabile din partea evaluatorului.

XIII) Masuratorile realizate de evaluator nu pot fi considerate exacte, acestea avand doar rolul de a verifica informatiile furnizate de client si de a identifica si localiza imobilul.

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport este stabilirea valorii juste, respectiv a valorii de impozitare pentru imobilul „**Teren extravilan – livadă extensivă, cu suprafața declarată de 2,10 Ha, situată în Domeniul Public al Comunei Ion Creangă, jud. Neamț**”, proprietatea Comunei Ion Creangă.

1.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare:

- IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare
- IVS 2 – Tipul de valoare diferite de valoarea de piață
- IVS 3 – Raportarea evaluării
- GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

În funcție de clasificarea activelor, se vor utiliza standardele IPSAS. Astfel, conform IPSAS17, paragrafele 26,27 se specifică faptul că un element al imobilizărilor corporale deținut pentru producerea sau furnizarea bunurilor sau serviciilor ar trebui să fie evaluat la costul său, sau când un activ este dobândit fără nici un cost, costul său este valoarea sa justă la data achiziției.

IPSAS17 paragraful 42 impune ca după recunoaștere, astfel de active să fie luate în evidență ori prin modelul prin cost ori prin modelul de reevaluare (valoare justă). IPSAS 17 abordează modelul costului în paragraful 43 după cum urmează: „ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la costul său minus orice amortizare acumulată și orice pierdere acumulată din depreciere”.



Modelul valorii juste, care impune reevaluări regulate, este implicat după cum urmează: ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la valoarea reevaluată, care este valoarea sa justă dată de data reevaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierdere din depreciere acumulate ulterior. Reevaluările ar trebui făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată utilizându-se valoarea justă de la data raportării.

Valoarea justă nu este în mod necesar sinonimă cu valoarea de piață. Este folosită în IPSAS-uri în diferite contexte.

Cand o entitate adoptă opțiunea de reevaluare la valoarea justă, conform IPSA 17, activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea lor justă după cum urmează:

a) „În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare” (IPSA 17 paragraful 45)

b) „Dacă nu există date de piață disponibile pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare” (IPSAS 17 paragraful 47)

c) „Dacă nu există date de piață pentru valoarea justă din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe imobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând costul de înlocuire net, sau abordările prin costul de reabilitare, sau pe baza unităților de servicii” (IPSAS 17 paragraful 48).

Evaluarea este procesul de determinare a unui tip de valoare a unei proprietăți, la o anumită dată și este concretizată în raportul de evaluare. Întocmirea acestui raport are la bază **Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2012**, adoptate de Consiliul Director și Conferința Națională a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Având în vedere scopul evaluării și recomandările din Standardele ANEVAR (IVA 2 Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor, ipotecii și gaj) este necesară estimarea unei **valori de piață**, definită conform standardului ANEVAR IVS1:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conceptul de valoare presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a procesului schimbului, la data evaluării.

1.5 Informații utilizate și sursele acestora

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare, avizele, autorizările, schițele și suprafețele construcțiilor și ale amplasamentului – acestea au fost furnizate de proprietar;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc), obținute atât din surse de informare publice, site-uri ale agențiilor imobiliare, precum și de la proprietar (destinatarul raportului);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate (cataloge și reviste de specialitate, agreate de către ANEVAR etc);



Sursele de informații au fost:

- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare, privind tranzacții similare

1.6 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

1.7 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare (martie 2013), stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

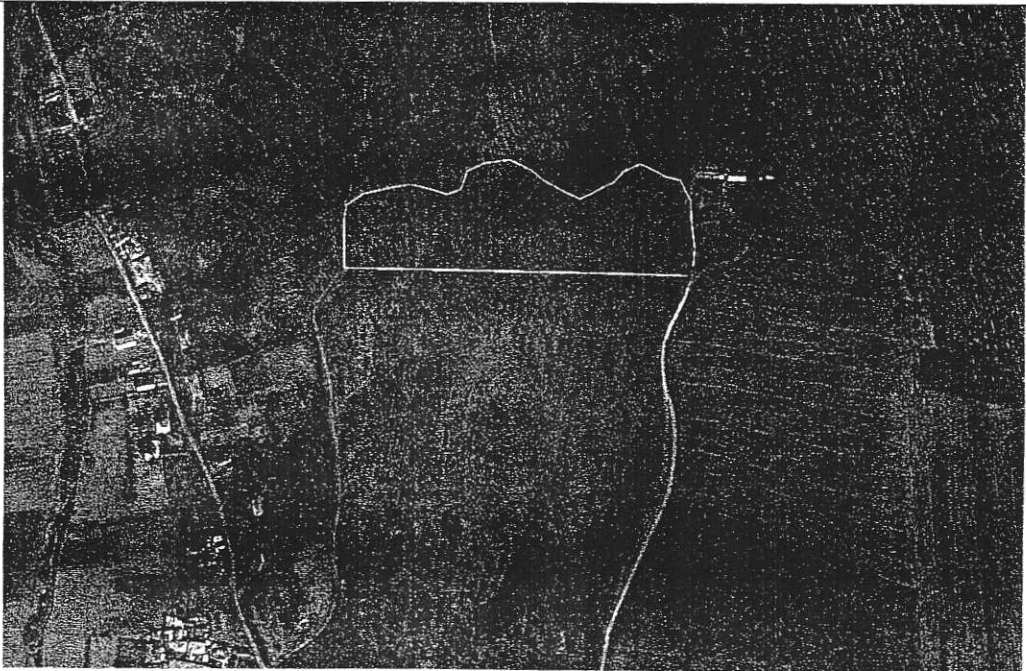
1.8 Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Expert Evaluator ing. **Costin Ionuț**, cu domiciliul în municipiul Iași, Str. Rosiori nr.2, jud. Iași, legitimat cu CI seria MZ nr. 034969, telefon **0745-937.086, 0729-614.769**, Fax: **0332-422.163**, e-mail: ionut_costin@yahoo.com, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 11760/2013. La data elaborării acestui raport, evaluatorul are îndeplinite cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. Membrii ANEVAR au încheiată asigurarea de răspundere civilă la profesională.



2. Prezentarea datelor

2.1. Descrierea proprietății

Adresa	Sat Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamț
Imobil	Teren extravilan – livadă extensivă
Amplasament	Extravilan sat Ion Creangă, parcela 44/L339 (GPS 46°52'47.88"N, 26°58'57.56"E)
Identificare cadastrala	Nu au fost furnizate informații din partea beneficiarului/proprietarului.
Carte Funciara	Nu au fost furnizate informații din partea beneficiarului/proprietarului.
Documente de proprietate	Nu au fost furnizate informații din partea beneficiarului/proprietarului.
Descriere construcție	Nu este cazul.
Descriere teren	<p>Terenul este încadrat în categoria de folosință „livadă extensivă”, utilizabil ca pășune, având o suprafață declarată de 2,10HA. Solul este parțial argilos, prezentând denivelări, nefiind utilizabil decât pentru pășunatul animalelor.</p> <p>Planeitate: înclinat, cu denivelări. Vegetația existentă este constituită dintr-o livadă cu pomi fructiferi (păr și măr) pentru care nu a fost aplicate lucrări agricole pentru întreținere, motiv pentru care în prezent producția este sălbatică, fără posibilități de remediere imediată (lucrările pentru refacerea livezii nu sunt planificate de actualul proprietar).</p> <p>Vecinătăți: N – padure, E – terenuri agricole private, S – terenuri agricole private, V terenuri agricole private.</p> <p>Acces: accesul la proprietate se realizează prin intermediul drumurilor de exploatare DE 338 și 341.</p> <p>Utilități: nu sunt utilități pe proprietate sau în apropiere.</p>
Instalații	Nu este cazul.
Localizare	



2.2. Analiza de piață

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Pe piețele imobiliare, **cererea** reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

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

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

La nivelul **judetului Neamț** este dificil de estimat **echilibrul pieței** datorită unui număr redus de tranzacții regulate.

Tipul pieței specifice	Terenuri agricole / extravilan - pășuni
Analiza cererii	Imobilul evaluat este situat în extravilanul localității Ion Creangă, com. Ion Creangă, jud. Neamț, în apropierea mun Roman. (aprox. 15 km). Cererea pentru terenuri agricole este suficient de redusă, existând solicitări în special pentru terenurile productive, mai puțin pentru terenurile cu destinația de pășune.
Analiza ofertei	Oferta de terenuri agricole/extravilane este, de asemenea, redusă, prețurile solicitate fiind într-un interval cuprins între 800 și 2000 EUR/HA, funcție de poziția, dimensiunile, planeitatea și categoria de folosință și perspectivele zonei.
Echilibrul pieței	Piața imobiliară specifică este în dezechilibru, cererea fiind mai redusă decât oferta. Pentru terenurile din categoria pășunilor se observă tendința spre concesionarea acestora de către asociațiile agricole, marea majoritate a acestor terenuri situându-se în Domeniul Public al Autorităților Publice Locale.

3. Analiza celei mai bune utilizări

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui imobil (teren liber sau construit, construcție existentă) care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Imobilul evaluat are destinația de teren extravilan - pășune. În prezent, terenul este utilizat numai pentru pășunatul animalelor. Solul nisipos și denivelat nu permite, în opinia evaluatorului, schimbarea destinației actuale.

Având în vedere scopul evaluării, cea mai bună utilizare pentru imobilul evaluat este considerată de evaluator să fie cea de teren extravilan - pășune.

4. Abordări și metode de evaluare utilizate

În procesul de evaluare sunt recunoscute trei abordări ale valorii. Acestea sunt conținute în Standardele Internaționale de Evaluare:

- Abordarea prin comparația vânzărilor (sau comparația de piață)
- Abordarea prin cost
- Abordarea prin venit (capitalizarea/actualizarea venitului)

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție.

Cu alte cuvinte, prețul unei proprietăți stabilit pe o piață dată este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți concurente pe același segment de piață, de alternativele financiare de investire în alte domenii și de costul de construcție a unei proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi pentru o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

Având în vedere scopul evaluării, situația pietei specifice (cea a terenurilor agricole neproductive), lipsa informațiilor cu privire la veniturile obținute de proprietari în urma închirierii sau a concesiunii, se va utiliza numai metoda comparațiilor directe.



4.1. Metoda comparațiilor directe

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile apărute în tranzacțiile derulate pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii unei proprietăți.

Valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Când există informații suficiente, aplicarea abordării prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață. Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea acestei metode poate fi limitată sau neaplicabilă.

Criteriile de comparație pe care cumpărătorii și vânzătorii, de pe o anumită piață, la utilizează în deciziile lor de cumpărare și de vânzare au o relevanță specială și pot avea o importanță mare.

Elementele de comparație sunt caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară. Acestea sunt considerații esențiale în abordarea prin comparația vânzărilor.

Pentru a realiza comparația directă între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecții ale prețurilor de vânzare ale comparabilelor, cuantificate pe baza diferențelor dintre elementele de comparație. Vor fi aplicate metode cantitative și/sau calitative pentru a analiza diferențele și a estima mărimea corecțiilor.

Principiul substituției arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atracivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Criteriile de comparație depind de scopul evaluării și de natura proprietății. *Astfel, pentru locuințe rezidențiale și spații comerciale, unitatea tipică de comparație este prețul total sau prețul pe mp util.* Pentru terenuri unitatea de comparație este, de asemenea, prețul pe mp.

Tehnicile de identificare și cunatificare a corecțiilor se clasifică în două categorii:

a) cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza statistică
- analiza grafică
- analiza evoluției
- analiza costurilor
- analiza datelor secundare

b) calitative:

- analiza comparațiilor relative
- analiza clasamentului
- interviuri personale

Comparabile utilizate:

Comparabila 1	Teren extravilan in suprafata de 1 ha, situat langa satul Lutca, Roman, plat, sol arabil, forma regulata, acces de la drumul principal, pret:20.000 lei (0,45 eur/mp). Telefon: 0745-878145 (martie 2013, www.mercador.ro)
Comparabila 2	Teren extravilan 1,78ha (pasune si arabil), situat in com. Bargauani, utilitati: energie electrica, aproape de case, pret 1 eur/mp negociabil. Telefon: 0740-378838 (oct 2012)
Comparabila 3	Teren extravilan 1ha, zona Ruginoasa Bargauani, agricol, plat, forma regulata, pret 3.300 eur (0,33 eur/mp) negociabil. Telefon 0753-769660 (feb2013, mercador.ro)



Grila de calcul pentru metoda comparațiilor directe

Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].			0,45	1,00	0,33
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.		feb.13	oct.12	feb.13
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-0,09	-0,20	-0,07
	Pret corectat		0,36	0,80	0,26
2	Denumire localitate si judet	Recea, Ion Creanga	Lutca, Roman	Bargauani	Ruginoasa, Bargauani
	corectie procentuala		-10%	-20%	-20%
	corectie bruta		-0,04	-0,16	-0,05
	Pret corectat		0,32	0,64	0,21
3	Zona de amplasare (distanța față de localitate)	periferic	la strada	la strada	la strada
	corectie procentuala		-20%	-30%	-30%
	corectie bruta		-0,06	-0,19	-0,06
	Pret corectat		0,26	0,45	0,15
3	Suprafața terenului [mp]	21.000	10.000	17.800	10.000
	corectie procentuala		-10%	0%	-10%
	corectie bruta		-0,03	0,00	-0,01
	Pret corectat		0,23	0,45	0,13
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	neregulata, denivelari	regulata, drept, sol arabil	regulata, drept, sol arabil	regulata, drept, sol arabil
	corectie procentuala		-30%	-30%	-30%
	corectie bruta		-0,07	-0,13	-0,04
	Pret corectat		0,16	0,31	0,09
5	Caracteristici topometrice (plat, panta, denivelari)	plat, cu denivelari	plat	plat	plat
	corectie procentuala		-20%	-20%	-20%
	corectie bruta		-0,03	-0,06	-0,02
	Pret corectat		0,13	0,25	0,07
6	Clasa de calitate a terenului agricol	pasune	arabil	arabil	arabil
	corectie procentuala		-40%	-40%	-40%
	corectie bruta		-0,05	-0,10	-0,03
	Pret corectat		0,08	0,15	0,04
7	Accesul la rețelele de irigații	nu	nu	nu	nu
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat		0,08	0,15	0,04
Valori unitare totale rezultate dupa aplicarea corecțiilor			0,08	0,15	0,04
Total corecții brute absolute (EUR/mp)			0,37	0,85	0,29
Opinia evaluatorului			0,040	EUR/ mp	

În urma aplicării corecțiilor s-a obținut valoarea de piață de 0,04 eur/mp, respectiv 400 eur/ha, (840 eur, respectiv 3.656 lei pentru suprafața totală de 2,10HA).



4.2. Calculul valorii de concesiune a terenului

Conform prevederilor legale „Limita minimă a prețului de concesiune se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

În condițiile în care nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, limita minimă a concesiunii se stabilește astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.

Pentru aceasta este necesară determinarea factorului de actualizare. Acesta s-a determinat pe baza metodei cumularii riscurilor, astfel:

$$K = R_b + R_i$$

unde: R_b = rata de bază fără risc, R_i = riscul investiției

Rata de bază fără risc (R_b) s-a determinat ca fiind media ratei dobânzii de referință a Băncii Naționale a României (Dobânda de politică monetară) în ultimele 12 luni dinaintea perioadei de evaluare.

Luna	Dobanda
feb.13	5,25%
ian.13	5,25%
dec.12	5,25%
nov.12	5,25%
oct.12	5,25%
sep.12	5,25%
aug.12	5,25%
iul.12	5,25%
iun.12	5,25%
mai.12	5,25%
apr.12	5,25%
mar.12	5,25%
Media=	5,25%

Riscul investiției (R_i) s-a determinat ca fiind o sumă a riscurilor, astfel:

Risc exterior	2,75%
-factori de mediu	0,25%
-modificari posibile ale preturilor	2,50%
Risc interior	0,25%
-calitatea produselor	0,25%
Total	3,00%

Astfel, factorul de actualizare determinat este: $K = 5,25\% + 3,00\% = 8,25\%$



Pentru determinarea redevenței anuale pornim de la formula determinării valorii de piață și anume:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{Van_i}{(1+k)^i} + Vt$$

Vt= valoarea terminală se consideră zero, întrucât legislația prevede recuperarea întregii valori în primii 25 de ani de concesiune.

Valoarea de piață, pe de altă parte este:

$$V = r \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$$

Pentru determinarea redevenței anuale utilizăm formula:

$$r = \frac{V}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}}$$

Unde V= valoarea de piață a imobilului.

Grila de calcul a redevenței anuale pentru două variante de concesiune (10 de ani și 25 ani)

	Concesiune pentru 10 ani	Concesiune pentru 25 de ani
Suprafața de teren: 21.000 mp		
Curs valutar: 4,3524 lei/€		
Valoare de piață: 3.656 lei		
Redevența anuală totală	551 lei/an	350 lei/an
	(127 €/an)	(80 €/an)
	0,006029	0,003827
	lei/mp/an	lei/mp/an
Redevență anuală pentru un hectar	262 lei/ha/an	167 lei/ha/an
	(60,29 €/ha/an)	(38,27 €/ha/an)



4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin **metoda comparațiilor directe**. Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare „Teren extravilan – livadă extensivă, cu suprafața declarată de 2,10 Ha, situată în Domeniul Public al Comunei Ion Creangă, jud. Neamț”, este la data evaluării (martie 2013) de:

$V_{\text{pasune}} = 3.656 \text{ lei (840 €)}$

$V_{\text{concesiune 10 ani}} = 551 \text{ lei/an (127 € / an)}$

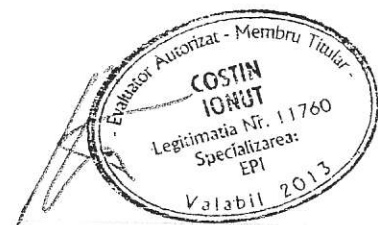
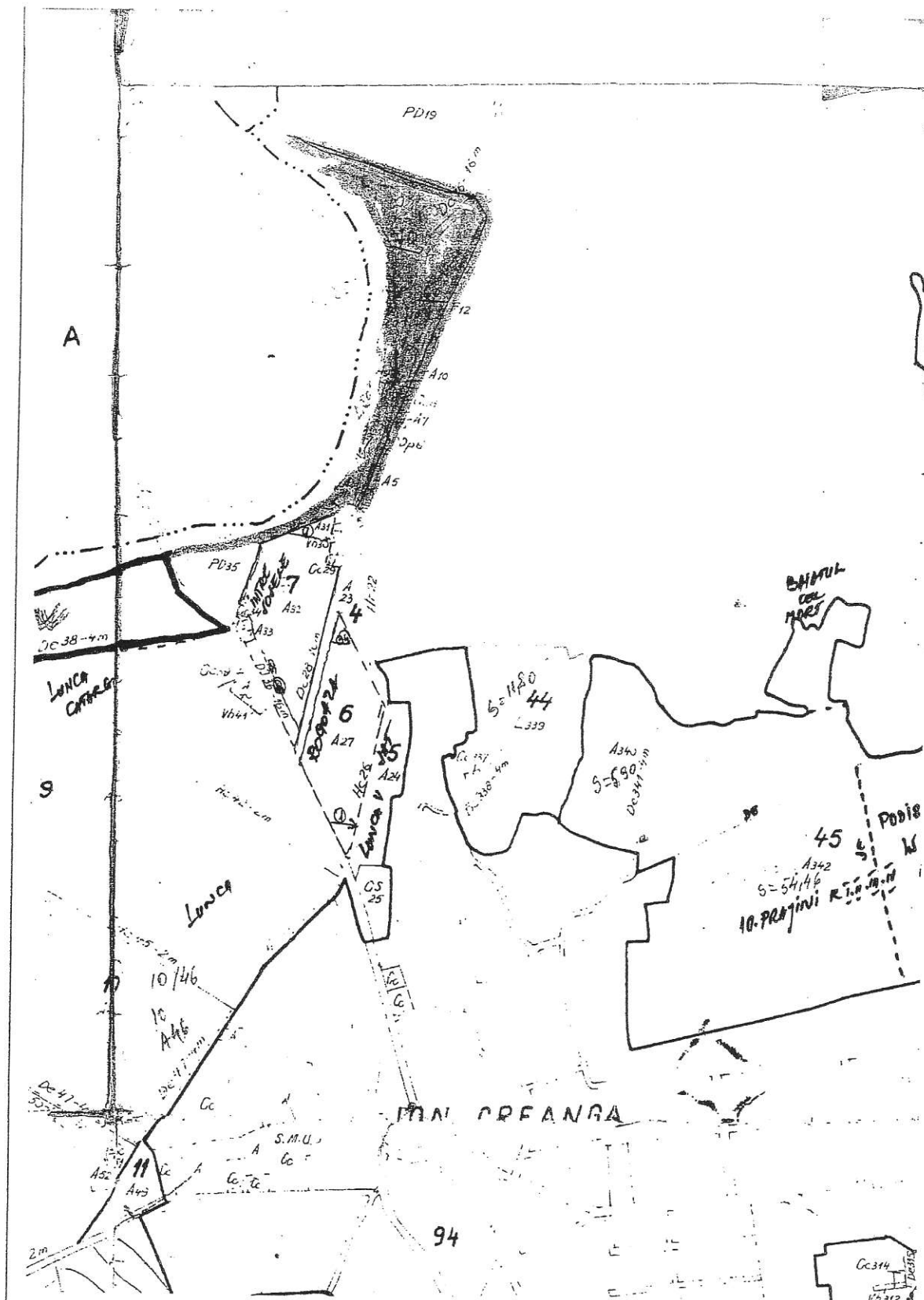
$V_{\text{concesiune 25 ani}} = 350 \text{ lei/an (80 € / an)}$

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinată include construcția și spațiile de folosință comune, căile de acces;
- Exprimarea opiniei evaluatorului în valută este valabilă în contextul condițiilor limitative prezentate;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține T.V.A.



Anexa nr. 1 – Schița de localizare pe hartă a terenului



STUDIUL DE OPORTUNITATE

1. INTRODUCERE

1.1 OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE:

Concesionarea livada extensiva , proprietate privată a comunei Ion Creangă, situată în punctul ” 10 Prajini - Ion Creanga ”situata în extravilanul satului Ion Creanga , comuna Ion Creangă, în suprafață de 2,10 ha, situată între vecinătățile:

N- pădurea O.S.Roman

E- proprietăți particulare teren arabil

S- proprietate particulara livada extensiva

V- intravilan sat Ion Creanga .

2. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul aferent ce urmează a fi concesionat în **suprafață de 2,10 ha este livada extensiva** aparținând domeniului privat al comunei Ion Creangă și se află în administrarea Consiliului Local Ion Creangă.

3. MOTIVAȚIA CONCESIUNII

3.1 Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social care impun concesionarea terenului - livada extensiva - în suprafață de 201.000 mp este aceea ca pentru aceasta livada nu s-au mai efectuat lucrari de intretinere de pe timpul CAP – ului Ion Creanga si motivat de faptul deoarece nu am avut posibilitatea administrarii ei pe cont propriu de catre Consiliul local al comunei Ion Creanga din care cauza ea a fost data spre folosinta ,, in arenda din anul 1991 , pentru pasunatul animalelor , pentru care am incasat c/v arenda .

a) Precizările cuprinse în cap. 5 al PNDR 2007-2013 conform căruia beneficiarii plăților acordate pe suprafață sunt fermierii, fermierii fiind definiți ca persoane fizice sau juridice sau grupuri de persoane fizice sau juridice, indiferent de statutul juridic pe care grupurile sau membrii săi îl dețin, care desfășoară activități agricole în scopuri productive sau care mențin terenurile agricole în bune condiții agricole și de mediu.

b) Prevederile art.2, lit. c al Regulamentului (CE) nr. 73/2009 de stabilire a unor norme comune pentru sistemele de ajutor direct pentru agricultori în cadrul politicii agricole comune și de instituire a anumitor sisteme de ajutor pentru agricultori, de modificare a Regulamentelor (CE) NR. 1290/2005, (CE) nr.247/2006, (CE) nr. 378/2007 și de abrogare a Regulamentului (CE) nr, 178/2003, conform căruia ”activitatea Agricolă” înseamnă ” producția, creșterea sau cultivarea de produse agricole, inclusiv recoltarea, mulsul, creșterea și deținerea de animale în scopuri agricole sau menținerea terenurilor în bune condiții agricole și de mediu. Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) Prevederile art.5, alin. (7) al Ordinului MADR nr. 246/2008 privind stabilirea modului de implementare a condițiilor specifice și a criteriilor de eligibilitate pentru aplicarea schemelor de plăți directe și plăți naționale directe complementare în sectorul vegetal, pentru acordarea sprijinului aferent măsurilor de agro-mediu și zone defavorizate, modificat și completat prin Ordinul MAPDR nr 118/2009, conform căruia consiliile locale pot depune cereri de plată pentru pășunile permanente comunale pe care le administrează și pentru care

nu se încasează taxe de pășunat iar pe aceste terenuri trebuie să desfășoare propria activitate agricolă, cu respectarea condițiilor de eligibilitate prevăzute de art.7 din OUG nr. 125/2006.

d) Prevederile art. 7, alin (1), lit. ”e” și ”f” din OUG nr. 125/2006 pentru aprobarea schemelor de plăți directe și plăți naționale directe complementare, care se acordă în agricultură începând cu anul 2007, conform căruia, pentru a beneficia de acordarea de plăți în cadrul schemelor de plată unică pe suprafață, solicitanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții generale:

- să respecte bunele condiții agricole și de mediu, reglementate prin legislația națională, pe toată suprafața agricolă a exploatației
- să prezinte documentele necesare care dovedesc dreptul de folosință și să poată face dovada că utilizează terenul pentru care s-a depus cererea.

Astfel pot fi identificate posibilități/situații în ceea ce privește eligibilitatea Consiliilor locale pentru acordarea sprijinului pe suprafețele de pajiști permanente în cadrul schemelor de plăți pe suprafață(SAPS, LFA, agro-mediu):

1. Consiliile locale au cedat dreptul de utilizare a pajiștilor către fermieri, caz în care fermierii au dreptul de a solicita plățile pe suprafață, iar Consiliile locale pierd acest drept.
2. Consiliile locale nu cedează dreptul de utilizare a pajiștilor și se angajează să respecte Bunele Condiții Agricole și de Mediu (prin pășunat sau cosit) în condițiile în care suprafețele pe care solicită plăți nu există alți fermieri care desfășoară activitate Agricolă, caz în care Consiliile locale au dreptul de a solicita plăți pentru suprafață.
3. Consiliile locale se ocupă de întreținerea pajiștilor, iar fermierii asigură pășunatul. În acest caz, fermierii sunt utilizatorii de drept ai pășunii și implicit beneficiarii de drept ai plăților. Astfel, Consiliile locale nu au dreptul la plăți pe suprafață fără a deține animale și/sau fără cosit deoarece nu se respectă condiția minimă a activității agricole, și anume menținerea terenurilor agricole în bune condiții agricole și de mediu(GAEC 7 prevede menținerea pajiștilor permanente prin asigurarea unui nivel minim de pășunat sau prin cosirea lor cel puțin odată pe an). De asemenea considerăm că neplata taxei de pășunat de către fermieri ca și criteriu de recunoaștere a statutului de utilizatori Consiliilor locale nu este suficient și asiguratoriu în a indica adevăratul utilizator al pășunii comunale și permite neperceperea acestei taxe de către Consiliul Local în scopul obținerii în mod necuvenit al plăților pe suprafață în cazul obținerii în mod necuvenit al plăților pe suprafață în cazul în care terenurile au alți utilizatori.

3.1.2 Consiliile locale trebuie să îndeplinească următoarele condiții generale de eligibilitate în vederea obținerii sprijinului acordat schemelor de plăți pe suprafață:

- nu au concesionat/arendat terenurile respective;
- ***desfășoară propria activitate agricolă și/sau respectă bunele condiții agricole;***
- ***țin o evidență a activităților agricole productive sau de întreținere a pajiștilor, inclusiv a facturilor relevante pentru aceste activități;***

3.1.3 Administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Ion Creangă pentru atragerea de venituri la bugetul local;

4.DURATA CONCESIUNII

- 4.1. Terenul în suprafață de 201.000 mp. situat în punctul 10 Prajini – livada extensiva sat Ion Creanga , comuna Ion Creangă, se concesionează pe o perioadă de 25 de ani, în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată și a OUG nr. 54/ 2006
- 4.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială cu aprobarea Consiliului Local al comunei Ion Creangă.
- 4.3. Se interzice subconcesionarea, în tot sau în parte, unei terțe părți a bunului.

5. NIVELUL REDEVENȚEI ȘI PLATA ACESTEIA

5.1. **Redevența anuală** în urma întocmirii raportului de evaluare **este de 262 lei/ha/an.**

5.2. Plata concesiunii se va face semestrial.

5.3. Pentru plata cu întârziere a obligațiilor contractuale se datorează majorări de întârziere de 0,5% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform art. 115 din O.G. nr. 92/2003. Neplata redevenței la termen autorizează proprietarul concedent la recuperarea creanțelor conform O.G. nr. 92/2003 privind Codul de Procedură Fiscală.

În caz de neplată a 2 rate semestriale, consecutive, de către concesionar, contractul se consideră desființat de drept, fără somație, punere în întârziere și cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV), Primăria Ion Creangă având dreptul să dezafecteze terenul concesionat de investițiile realizate și să dispună aducerea acestuia la starea inițială, pe cheltuiala exclusivă a concesionarului, indiferent cine realizează operațiunea de dezafectare.

6. PROTECȚIA MEDIULUI

6.1. Concesionarul are obligația de a respecta legislația privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

7. MODALITĂȚI DE ACORDARE A CONCESIUNII

7.1 Procedura de concesionare – prin licitație publică în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

8. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII,

8.1. Descriere și identificarea bunului ce urmează să fie concesionat. Obiectul concesiunii îl reprezintă un lot de teren extravilan, având categoria de folosință livada extensivă – folosită pentru pășunatul animalelor, identificate după cum urmează:

a. **Livada extensivă în punctul numit "10 Prajini – Ion Creanga"**, având o suprafață de 2,10 ha, situată în extravilanul satului Ion Creanga, comuna Ion Creangă, identificată cu următoarele vecinătăți:

N- pădurea O.S. Roman

E- proprietăți particulare teren arabil

S- proprietate particulară livada extensivă

V- intravilan sat Ion Creanga.

8.2. Informații privind documentația de atribuire:

Nr. crt.	Obiectul concesiunii <i>descriere și identificarea</i> bunului ce urmează să fie concesionat	Redevența Minimă lei/an	Adresa	Data limită pt cumpărarea Caietelor de sarcini	Data limită de depunere a documentației De licitație	Data și ora deschiderii plicurilor și verificarea documentelor de participare	c/v caiet de sarcini lei ron	c/v garanție de participare lei ron
1	2,10 ha – livada extensivă, în pct. 10 Prajini – Ion Creanga	262 lei/ha /an- Durata contract este de 10 ani concesiune	Ion Creangă	Până la 18.04.2013	24.04.2013, ora 10,00	24.04.2013, ora 11,00	10	1% din prețul de pornire a licitației

- Documentația de atribuire se poate obține de la secretariatul Primăriei comunei Ion Creangă, prin cumpărare a unui exemplar achitând la casieria unității suma de 10 lei, până la data de 18.04.2013.
- Data limită pentru solicitarea clarificărilor fiind 18.04.2013 , ora 16,00.
- Data limită pentru răspuns la solicitarea clarificărilor fiind 19.04.2013 , ora 16,00
- Data limită de depunere a ofertelor 24.04.2013, ora 10,00
- Data și ora deschiderii plicurilor și verificarea documentelor de participare,24.04.2013 , ora 11,00.
- Documentația de ofertare se depune în două exemplare în conformitate cu precizările din caietul de sarcini
- Persoanele nemulțumite se pot adresa Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor,

Instituția responsabilă pentru soluționare contestație – conform O.U.G. 34/2006, cap. IX	
Denumire: Consiliul Național de Soluționare a Contestațiilor	
Adresa: str. Stavropoleos, nr. 6	
Localitatea: București, sector 3	Cod Poștal: 030084 Țara România
Email: office@cncsc.ro	Telefon: 0213104642
Adresa internet: www.cncsc.ro	Fax: 0213104642

CAIET DE SARCINI

CONCESIONAREA TERENULUI EXTRAVILAN- LIVADA EXTENSIVA ,ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2,10 HA PENTRU PĂȘUNATUL ANIMALELOR

1. Informații generale privind obiectul concesiunii:

Obiectul prezentului caiet de sarcini este **concesionarea prin licitație publică a terenului din extravilanul satului Ion Creanga , comuna Ion Creangă din punctul 10 Prajini – livada extensiva , ca pășune comunală, în suprafața de 2,10 ha.**

1.1.Descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie concesionat:

Bunul ce urmează să fie concesionat este de livada extensiva Ion Creanga situata in pct. 10 Prajini pentru pășunatul animalelor în suprafață de 2,10 ha, situate în comuna Ion Creangă, satul Ion Creanga , aparține domeniului privat al comunei Ion Creangă și este identificat:

- N- pădurea O.S.Roman
- E- proprietăți particulare teren arabil
- S- proprietate particulara livada extensiva
- V- intravilan sat Ion Creanga .

1.2.**Destinația bunului ce face obiectul concesiunii** – livada extensiva – Ion Creanga ptr. pasunatul animalelor .

1.3.Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concedent

Prin concesionarea acestui teren se urmărește:

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Ion Creangă prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- să se asigure creșterea potențialului economic al acestei zone, modernizarea zonei.

1.4.Concesionarul va realiza următoarele:

- menținerea calității terenului;
- realizarea unui spațiu de vacanță, cu posibilitatea de racolare a turiștilor în zonă, crearea unor locuri de muncă pentru cetățenii de zonă, folosirea produselor agroalimentare și animaliere obținute în zona respectivă, în conformitate cu normele sanitare și de mediu în vigoare, agreate de Uniunea Europeană.

2. Condiții generale ale concesiunii

Terenul din punctul 10 Prajini – Ion Creanga , ce se va concesiona aparține domeniului privat al Comunei Ion Creangă. Procedura de atribuire a contractului de concesionare este prin licitație publică. Legislația aplicată:

- Legea 215/2001 republicată privind administrația publică locală republicată;
- OUG. Nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

- O.G. nr 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii;
- H.G. nr. 168/2007 pentru aplicarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- H.C.L. nr. 16 / 20.04.2005 privind aprobarea Regulamentului- cadru de închiriere(concesiune) a bunurilor din domeniul public sau privat al comunei aflate în administrarea Consiliului Local Ion Creangă.
- Ordinul nr. 541/ 25.08.2009 a MADR
- Ordinul 246/ 2008 a MADR cu modificările si completările ulterioare
- Legea nr. 287/ 2009 a noului Cod civil

2.1.Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

- în derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza bunuri de retur: terenul-livada extensivă în suprafață de 2,10 ha situat în punctul 10 Prajini – Ion Creanga .

2.2.Obligațiile privind protecția mediului

Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele freatice sau subterane. În acest scop concesionarul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații. Concesionarul va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora. Concesionarul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați pentru distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare. Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfășurată în imediata apropiere a caselor locuite de cetățeni.

Autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

Obligațiile de mediu trec în sarcina concesionarului începând cu data intrării în vigoare contractului de concesiune. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către concesionar.

2.3.Obligația exploatării terenului concesionat

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul aferent ce va fi concesionat. Toate avizele și acordurile (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative și legislative în vigoare pentru realizarea obiectivelor necesare acreditării ISO 2000 și de funcționare în conformitate cu normele UE, vor fi obținute de concesionar pe cheltuiela proprie.

Lucrările de ecologizare se vor executa de firme de specialitate în acest gen de lucrări, în baza unei documentații tehnice privind tehnologia de execuție și cad în sarcina concesionarului.

2.4.Subconcesionarea terenului

Se interzice subconcesionarea, în tot sau în parte, unei terțe părți a terenului ce face obiectul acestui contract. De asemenea se interzice închirierea, în tot sau în parte, a terenului concesionat.

2.5. Durata concesiunii

Terenul-livada extensiva în suprafață de 2,10 ha se concesionează pe o perioadă de 10 de ani, în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată a administrației publice locale. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, cu aprobarea Consiliului Local al comunei Ion Creangă.

2.6. Nivelul redevenței

Redevența stabilită în urma finalizării procedurii de concesiune prin licitație publică. Redevența anuală se va stabili în urma întocmirii unui raport de evaluare. Plata redevenței se va face semestrial. Pentru plata cu întârziere a obligațiilor contractuale se datorează majorări de întârziere de 0,5% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform art. 115 din OG nr. 92/2003. Neplata redevenței la termen autorizează proprietarul concedent la recuperarea creanțelor conform OG nr. 92/2003.

2.7. Cuantumul garanțiilor solicitate

2.7.1. Garanția de bună execuție a contractului de concesiune:

2.7.2. În termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Această sumă va fi stabilită la semnarea contractului de concesiune pe baza prețului rezultat din oferta declarată câștigătoare.

2.7.3. Garanția de participare la licitație reprezintă 1% din prețul de pornire al licitației, care reprezintă valoarea contractului de concesiune pe care acesta îl va adjudeca conform prețului ofertat. Garanție care se restituie la cerere participantului la licitație după 5 zile de sau rămâne în contul plății redevenței pentru anul în curs.

3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

3.1. Ofertele se eliberează în limba română.

Ofertele se depun la registratura Primăriei comunei Ion Creangă.

Pot participa la procedura de concesionare prin licitație publică orice persoană fizică.

Pentru a fi considerate valabile, ofertele trebuie să conțină cel puțin următoarele documente :

- ***Domiciliul sau reședința în comuna Ion Creangă***
- ***Dovada proprietății animalelor, atestată prin adeverința de la rolul agricol al primăriei comunei Ion Creangă.***
- ***declarație pe propria răspundere completată în conformitate cu prevederile art. 180 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 1, anexat la caietul de sarcini;***
- ***declarație pe propria răspundere privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 181 din OUG nr. 34/2006, precizată în formularul nr. 2, anexat la caietul de sarcini;***
- ***acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanță, ordin de plată, cec, etc.);***

- **certificate constatatoare**, valabile la data depunerii ofertei, privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat și **bugetul local**;
- **oferta trebuie depusă** la adresa și până la data limită de depunere, stabilite în anunțul procedurii.

3.2. Numărul de exemplare în care se depune oferta,: un exemplar în original și un exemplar în copie. Nu sunt admise oferte alternative.

3.3. Modul de prezentare, ambalare, sigilare, marcarea a ofertei.

Ofertantul trebuie să sigileze originalul și copia în plicuri separate înscriind pe exteriorul plicului, vizibil și lizibil, "ORIGINAL" și respectiv "COPIE". În fiecare din plicurile definite ca original sau copie, se vor regăsi documentele precizate la pct.3.1. la care se adaugă:

- Plic sigilat ce va conține oferta propriu zisă, semnată și ștampilată de către ofertant. Pe exteriorul acestui plic se va înscrie denumirea ofertantului, sediul social al acestuia și mențiunea "OFERTĂ FINANCIARĂ".
- Declarație de participare semnată și ștampilată de ofertant, fără ștersături, modificări.
- Documentele din fiecare plic vor fi inventariate în cadrul unui opis, semnat și ștampilat de către ofertant.

Plicurile definite "ORIGINAL" și "COPIE" se vor introduce într-un plic exterior, sigilat și netransparent.

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa ofertantului pentru a permite returnarea ofertei, fără a fi deschisă, în cazul în care oferta este declarată întârziată.

Plicul exterior va fi însoțit de adresa de înaintare a ofertantului către autoritatea publică locală precum și împuternicirea pentru persoana care reprezintă ofertantul, semnată și ștampilată.

Adresa de înaintare va preciza cu claritate, fără ștersături, modificări "PROCEDURA DE CONCESIONARE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 201.000 MP ÎN PUNCTUL 10 PRAJINI LIVADA INTENSIVIA- ION CREANGA".

Plicul exterior trebuie să fie marcat cu adresa unde se va depune oferta, precizată în anunțul licitației, precum și la pct.3.1. din acest caiet de sarcini. Dacă plicul exterior nu este marcat corespunzător, autoritatea publică nu își asumă nici o responsabilitate pentru rătăcirea ofertei.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu cele precizate în caietul de sarcini.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și al formei.

3.4. Depunerea ofertei

Ofertantul are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul de licitație.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, nu va fi deschisă, fiind declarată întârziată.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

4.1. La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

- 4.2. În cazul în care interesul național sau local îl impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.
- 4.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.
- 4.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului.
- 4.5. La dispariția dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
- 4.6. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului. În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;
- 4.7. Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

5. Litigii:

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de contencios administrativ.

6. Modalitățile de acordare a concesiunii

- 6.1. Procedura de concesionare prin licitație publică se va desfășura conform cu datele ce vor fi precizate în anunțul licitației și cu "Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor". Aceste instrucțiuni împreună cu caietul de sarcini vor fi eliberate contra cost, de concedent, ca urmare a unei solicitări din partea oricărei persoane (fizice sau juridice) interesate. Contractul de concesionare va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător după finalizarea procedurii de concesionare prin licitație publică. Ofertantul declarat câștigător va trebui să achite contravaloarea cheltuielilor de evaluare a terenului înaintea semnării contractului de concesiune.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Privind concesionarea terenului situat în extravilanul satului Ion Creanga, comuna Ion Creangă, având categoria de folosință livada extensivă – Ion Creanga în vederea asigurării pășunatului animalelor.

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

1.1. Comuna Ion Creangă, str. I.C. Brăteanu, nr. 105, cod poștal: 617260, CUI 2613753, tel. 0233/780013, fax: 0233/7802166, e-mail: primariaioncreanga@clicknet.ro, persoană de contact PETRACHE GABRIEL, în calitate de viceprimar comună.

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

2.1. Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică cu domiciliul sau reședința în comuna Ion Creangă.

Desfășurarea procedurilor de concesionare

A. Procedura licitației publice cu plic închis

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Candidaturi și oferte" plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, desemnate prin H.C.L. nr. 17 din 30.03.2013 și Dispoziția primarului, la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor" și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care desemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 3 (trei) oferte eligibile.
6. În cazul în care nu există cel puțin trei oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a repeta procedura de licitație publică deschisă.
7. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este **cel mai mare nivel al redevenței**
8. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesionare și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.
9. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea nici unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.
10. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza căruia Comisia de evaluare va recurge la procedura de negociere directă.
11. În baza procesului-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului
12. După primirea raportului Comisie de evaluare, concedentul, în termen de 3 zile lucrătoare, informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

B. Procedura de negociere directă

1. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide inițierea procedurii de negociere directă.
2. Se va proceda la publicarea anunțului privind negocierea directă, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-un ziar local
3. Anunțul negocierii directe se transmite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
4. Ofertele calificate pentru procedura de licitație publică rămân calificate și pentru procedura de negociere directă.
5. Condițiile concesiunii prin negociere directă nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse la licitația publică.
6. La data prevăzută în anunțul publicitar pentru negocierea directă, concedentul programează ofertanții și îi informează, în scris, data și ordinea intrării la negocierea directă
7. Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație
8. Concedentul va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită, conform programării
9. Criteriile pentru valabilitatea ofertelor, sunt cele prevăzute în caietul de sarcini
10. După încheierea negocierii directe Comisia de evaluare întocmește un proces verbal care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care recomandă concedentului oferta cu cel mai mare quantum al redevenței.

C. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.
2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.
3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:
 - a) Dacă ofertantul își retrace oferta în termenul de valabilitate al acesteia
 - b) În cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune
4. Garanțiile se pot depune la:
 - Casieria Primăriei
 - La trezorerie, prin ordin de plată în cont RO67TREZ4925006XXX000164 cod fiscal 2613753, Trezoreria Roman
5. Valoarea garanției de participare: 1% din prețul de pornire al licitației .

3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este prezentat în anexa 1 și este parte componentă a documentației de atribuire și este contracost 10 lei .

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

I. Prezentarea ofertelor - condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română
2. Persoanele juridice sau fizice care au litigii cu autoritatea publică, ce are calitatea de concedent, sau are au debite neonorate către Primăria comunei Ion Creangă, nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație publică sau la cele de negociere directă, după caz, pentru concesiunea terenurilor proprietate privată a comunei Ion Creangă rămase neconcesionate, domiciliul sau reședința în comuna Ion Creangă și animale în proprietate .
3. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.
4. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice:

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:
 - Certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului;
2. Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a concesiunii și de exploatare:
 - Certificate constatatoare emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plata față de bugetul local și bugetul consolidat al statului la zi;
 - Declarație pe proprie răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară;
3. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia
4. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare, caietul de sarcini, garanția de participare la licitație și certificatului de urbanism.
5. O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări

B. Documente pentru ofertanți persoane fizice:

1. Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale, emis de Consiliul Local al localității în care domiciliază
2. Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresa;
3. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare, caietul de sarcini, garanția de participare la licitație și certificatului de urbanism
4. Declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ

1. Pe plicul interior se scriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și terenul pentru care ofertează;
2. Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va semnată de ofertant
3. Oferta va cuprinde:
 - Durata de exploatare a terenului;
 - Redevența – în lei/ha/an
4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
6. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

II. Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
2. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română
3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc
4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor concedentului
6. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.
7. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă e cazul, plata de daune interese de către partea în culpă

8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
9. Elemente de preț
Prețul minim de pornire a licitației este de 262 lei/ha/an pentru livada –extensiva din punctul 10 Prajini – Ion Creanga ,
- 10(1) Pasul de ofertare va fi de minim 10% sau multiplu de 10% peste prețul minim de pornire al licitației, respectiv 288,20lei/ ha /an, 317,02 lei / ha /an, etc
11. Prețul concesiunii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației .
12. Modul de achitare a prețului concesiunii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de concesiune.
13. În termen de 90 de zile de la semnarea contractului, concesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent și anume 50 % din valoarea redevenței datorate pentru primul an de exploatare.
14. Din suma prevăzută la art. 11.3 vor fi reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.
15. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii prevăzute
16. Cumpărătorul documentației de atribuire participant la licitația publică căruia nu i-a fost adjudecat terenul va primi contravaloarea garanției de participare.
17. Cumpărătorul documentației de atribuire care nu a participat la licitația publică va suporta integral contravaloarea acesteia.
18. Cumpărătorul documentației de atribuire câștigător al licitației publice, va suporta integral contravaloarea acesteia.
19. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

5. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

- 5.1.Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor
- 5.2.Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- 5.3.Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese
- 5.4.Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

- 6.1.Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
- 6.2.Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.

7.INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

- 7.1.Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii,potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- 7.2.Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.
- 7.3.Subconcesionarea este interzisă.

- 7.4. Concesionarul este obligat să plătească redevența.
- 7.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc)
- 7.6. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului în deplină proprietate terenul împreună cu toate investițiile realizate pe acesta.
- 7.7. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.
- 7.8. După concesiune, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției, privesc pe concesionari.
- 7.9. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe concesionari.
- 7.10. Concesionarul este obligat de a asigura , pe perioada concesiunii regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost concesiionat terenul.
- 7.11. Concedentul are dreptul ca, prin împuterniciții săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.

CONTRACT DE CONCESIUNE

- model orientativ -

I. Părțile contractante

Între ministerul/organul de specialitate al administrației publice centrale/consiliul județean/consiliul local/instituția publică de interes local, cu sediul în, reprezentat prin, având funcția de, în calitate de concedent, pe de o parte, și, persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic), cu sediul principal în, reprezentat prin, având funcția de, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de, la sediul concedentului (alt loc, adresă etc.), în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, și al Hotărârii (Guvernului, consiliului județean, orașenesc sau comunal) de aprobare a concesiunii nr. din, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun,, situat în, în conformitate cu obiectivele concedentului. (2) Obiectivele concedentului sunt:

- a);
- b);
- c);
- d) etc.

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

- a) bunurile de retur:;
- b) bunurile proprii:

III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata concesiunii este de ani, începând de la data de

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. Redevența

Art. 3. - Redevența este de lei, plătită anual/lunar, în conformitate cu caietul de sarcini (detalii cu privire la modul de plată).

V. Plata redevenței

Art. 4. - Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr., deschis la Banca;
- contul concesionarului nr., deschis la Banca

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

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

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

Drepturile concedentului

Art. 6. - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții: .

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

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

Obligațiile concesionarului

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

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

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii/ Concesionarul poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, cu respectarea prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

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

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

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

(9) Concesionarul se obligă să plătească . . . % din prima de asigurare.

(10) Alte clauze.

Obligațiile concedentului

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

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

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

VIII. Încetarea contractului de concesiune

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

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- 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, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

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

- a) bunuri de retur
- b) bunuri proprii

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

Art. 10. -

X. Răspunderea contractuală

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

XI. Litigii

Art. 12. - (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

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

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

Art. 13. -

XIII. Definiții

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

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

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în exemplare.

Concedent,

Concesionar,

.....

.....

FORMULARUL NR 1
-cerere tip de participare la licitatie

CĂTRE,
(denumirea organizatorului licitatiei și adresa completă)

Subsemnatul _____, administrator(asociat, reprezentant)
al _____, vă rog să aprobați înscrierea la licitație publică
pentru _____ situată
în loc. _____
alte detalii _____ Comuna Ion Creanga , jud. Neamt , în vederea desfășurării
activității de _____.

Anexez următoarele acte:

A. pentru persoane juridice:

(1) copii de pe Certificatul de Înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe Actul Constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;

(2) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original;

(3) declarație notarială a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) acte doveditoare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea contravaloării garanției de participare, în copie ;

(6) procură pentru persoane împuternicite să participe la licitație

(7) cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR. 1).

B. pentru persoane fizice autorizate:

(1) copie de pe actul de identitate;

(2) copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;

(3) dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original ;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (documentației de atribuire), respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lor, în copie;

(5) acte doveditoare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea contravaloării garanției de participare, în copie ;

(6) procură legalizată de la Notar public, pentru persoane fizice participante la licitație reprezentate de mandatar, în copie ;

(7) declarație notarială din care să rezulte că persoana fizică autorizată nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

(8) cerere tip de participare la licitație (FORMULARUL NR 1).

Semnătura (stampila) _____

Operator economic

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului

(denumirea/numele ofertantului)

ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus
menționată, să achiziționez _____

(denumirea produsului) pentru suma de _____

(suma în litere și în cifre, precum și moneda ofertei), adică _____

(_____)

(suma în litere și în cifre)

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să prestăm
serviciile în graficul de timp anexat.

3. Ne angajăm să menținem aceasta ofertă valabilă pentru o durată de _____
zile, (durata în litere și cifre),
respectiv până la data de _____ (ziua/luna/anul), și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate
fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

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

5. Precizăm că:

depunem ofertă alternativă, ale carei detalii sunt prezentate într-un formular de ofertă
separat, marcat în mod clar „alternativă”

nu depunem ofertă alternativă.

(se bifează opțiunea corespunzătoare)

6. Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind
câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție în conformitate cu prevederile din
documentația de atribuire.

7. Înțelegem că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai scăzut preț sau orice altă
ofertă pe care o puteți primi.

Data ____ / ____ / ____

_____, (semnătură), în calitate de _____, legal autorizat să semnez oferta
pentru și în numele _____ (denumirea/numele operatorului economic)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al _____,

(denumirea/numele si sediul/adresa operatorului economic)

Domiciliat in satul _____, comuna Ion Creanga, jud. Neamt,

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că nu ne aflăm în situația prevăzută la art. 180 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, respectiv în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/ sau spălare de bani.

De asemenea, declar că la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte.

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

Prezenta declarație este valabilă până la data de _____.

(se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Data completării

Operator economic,

(semnatura autorizată)

OPERATOR ECONOMIC

_____ (denumirea/numele)

DECLARAȚIE
privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 181

Subsemnatul(a)....., în calitate de ofertant/candidat/concurent la procedura de licitație publică cu plic închis _____ și codul CPV _____, la data de _____, organizată de Primăria comunei Ion Creangă,

declar pe proprie răspundere că:

- u) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- v) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- w) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit până la data solicitată.....
- x) nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

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

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

Operator economic,

.....

(semnatura autorizată)

OPERATOR ECONOMIC
Inregistrat la sediul autoritatii contractante
(denumirea/numele)

nr. /

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre
(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Ca urmare a invitatiei de participare nr. din.....
(ziua/luna/anul)
prin care suntem invitati sa prezentam oferta in scopul atribuirii contractului de
.....
(denumirea contractului de achizitie publica)

noi, va transmitem alaturat urmatoarele:
(denumirea/numele ofertantului)

1. coletul sigilat si marcat in mod vizibil, continand, in original si intr-un numar de copii:

- a) oferta;
- b) documentele care insotesc oferta.

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Data completarii

Cu stima,

Ofertant,
.....
(semnatura autorizata)