

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HILIPICENI

JUDEȚUL BOTOȘANI

717205 - com. Hilipiceni, jud. Botoșani • tel/fax: (0231) 574150

Web: www.hilipiceni.botosani.ro • E-mail: primaria.hilipiceni@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 58

privind concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hilipiceni, situate în PC 311 intravilan sat Hilipiceni

Consiliul local al comunei Hilipiceni, județul Botoșani, întrunit în sesiunea ordinară la data de 24.07.2023,

Având în vedere:

- referatul de specialitate înregistrat la nr. 541/14.07.2023;
- raportul de evaluare nr. 131/14.07.2023 întocmit de expertul autorizat Tivică Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL înregistrat la noi cu nr. 540/14.07.2023;
- proiectul de hotărâre cu nr. 542/14.07.2023, însoțit de referatul de aprobare al primarului nr. 543/14.07.2023;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate din cadrul Primăriei Hilipiceni;
- avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local;

În baza prevederilor:

- Hotărâri Consiliului local Hilipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hilipiceni;
 - art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 - 355 și art. 362 - 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
 - art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
 - Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- Ținând cont de prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală și art. 8 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- În temeiul prevederilor** art. 129 alin. (1), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Hotărăște:

Art.1. - Se aprobă concesionarea prin licitație publică, organizată în condițiile legii, a unor suprafețe de teren situate în PC 311 intravilan sat Hilipiceni, care aparțin domeniului privat al comunei Hilipiceni, identificate pe loturi, după cum urmează:

- Lotul 2 cu număr cadastral 52672 în suprafață de 3134 mp;
- Lotul 3 cu număr cadastral 52673 în suprafață de 3134 mp;
- Lotul 4 cu număr cadastral 52674 în suprafață de 3000 mp;
- Lotul 5 cu număr cadastral 52675 în suprafață de 3000 mp;
- Lotul 6 cu număr cadastral 52676 în suprafață de 5000 mp;

Art.2. - (1) Se însușește raportul de evaluare nr. 131/14.07.2023 întocmit de expertul autorizat Tivică Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL.



(2) Aprobă prețul minim de pornire a licitației pentru concesionarea loturilor de teren menționate la art. 1, după cum urmează:

- Lotul 2 cu număr cadastral 52672 în suprafață de 3134 mp = 1.362 lei/an/lot;
- Lotul 3 cu număr cadastral 52673 în suprafață de 3134 mp = 1.362 lei/an/lot;
- Lotul 4 cu număr cadastral 52674 în suprafață de 3000 mp = 1.304 lei/an/lot;
- Lotul 5 cu număr cadastral 52675 în suprafață de 3000 mp = 1.304 lei/an/lot;
- Lotul 6 cu număr cadastral 52676 în suprafață de 5000 mp = 2.173 lei/an/lot.

(3) Redvența se va actualiza anual, în funcție de inflație.

Art.3. - Concesionarea suprafețelor menționate la art. 1 se aprobă pentru o perioadă de 20 (douăzeci) ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu acordul părților.

Art.4. - Se aprobă studiul de oportunitate și caietele de sarcini aferente celor cinci loturi de teren, conform anexelor nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. - Se aprobă contractul-cadru de concesiune, conform anexei nr. 7 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. - Se constituie comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

- Spănu Miliodor - consilier registrul agricol - președinte;
- Balan Andrei - referent responsabil achiziții - secretar;
- Tucaliuc Daniela - referent urbanism - membru;
- Ștefanovici Vandana-Iuliana - consilier registrul agricol - membru;
- Irimia Gheorghe-Viorel - consilier local - membru.

Art.7. - Se constituie comisia de contestații, după cum urmează:

- Luchian Gheorghe-Marian - primar - președinte;
- Murgu Camelia - referent secretar;
- Lăpușianu Gabriela - referent - membru;
- Hrapciuc Mihai - referent - membru;
- Lăpușianu Liviu - consilier local - membru.

Art.8. - Se împuternicește primarul comunei Hîlîpicieni pentru încheierea și semnarea contractelor de concesiune.

Art.9. - Primarul comunei Hîlîpicieni împreună cu biroul financiar-contabil vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.10. - Prezenta hotărâre se comunică în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Hîlîpicieni, biroului financiar-contabil din cadrul Primăriei și Instituției Prefectului Județului BOTOȘANI, în vederea obținerii avizului de legalitate.

Art.11. - Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei Hîlîpicieni și pe pagina oficială de internet a instituției, la adresa www.hilipiceni.botosani.ro.

Hîlîpicieni/24.07.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CIOBANU MARINETA

Contrasemnează
Secretar general comuna,
CIOBANU DANIELA-MARIA

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hîlîpîceni, situate în PC 311 intravilan sat Hîlîpîceni

Obiectul prezentului studiu de oportunitate în constituie fundamentarea H.C.L. nr. 124.07.2023 privind concesionarea prin licitație publică a unor loturi de teren situat în PC 311 intravilan sat Hîlîpîceni, teren proprietate privată a comunei Hîlîpîceni.

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA TERENULUI

Imobilul teren cu categoria de folosință "curți construcții", în suprafață totală de 35268 mp care figurează înscris în domeniul privat al comunei Hîlîpîceni – poziția 178 din inventar, este situat în intravilanul și extravilanul satului Hîlîpîceni, lângă Baza de recepție Comercial. Potrivit HCL nr. 51/28.06.2023, terenul din PC 311 a fost dezmembrat în nouă loturi, cărora li s-au atribuit numere cadastrale separate, după cum urmează:

- Lotul 1 cu număr cadastral 52671 în suprafață de 5634 mp (teren piață);
- Lotul 2 cu număr cadastral 52672 în suprafață de 3134 mp;
- Lotul 3 cu număr cadastral 52673 în suprafață de 3134 mp;
- Lotul 4 cu număr cadastral 52674 în suprafață de 3000 mp;
- Lotul 5 cu număr cadastral 52675 în suprafață de 3000 mp;
- Lotul 6 cu număr cadastral 52676 în suprafață de 5000 mp;
- Lotul 7 cu număr cadastral 52677 în suprafață de 5000 mp;
- Lotul 8 cu număr cadastral 52678 în suprafață de 5000 mp;
- Lotul 9 cu număr cadastral 52679 în suprafață de 2366 mp (cale de acces);

Propunem concesionarea prin licitație publică a următoarelor loturi de teren situat în PC 311 intravilan sat Hîlîpîceni:

- Lotul 2 cu număr cadastral 52672 în suprafață de 3134 mp;
- Lotul 3 cu număr cadastral 52673 în suprafață de 3134 mp;
- Lotul 4 cu număr cadastral 52674 în suprafață de 3000 mp;
- Lotul 5 cu număr cadastral 52675 în suprafață de 3000 mp;
- Lotul 6 cu număr cadastral 52676 în suprafață de 5000 mp;

1.1 Regimul juridic

Imobilul teren format din cele cinci loturi propuse pentru concesionare aparțin domeniului privat al comunei Hîlîpîceni și sunt înscrise în cărțile funciare enumerate mai sus.

Concesiunea se face în conformitate cu prevederile: O.U.G. nr. 57/2019 privind codul fiscal, H.C.L. nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hîlîpîceni, Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare și Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții.

Concesiunea se aprobă prin hotărâre a Consiliului local.

1.2. Regimul economic

Terenul are categoria de folosință "curți construcții", conform cărților funciare menționate mai sus.

Reglementări fiscale:

-Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;

-H.C.L. privind stabilirea impozitelor, taxelor locale și a taxelor speciale anuale;

1.3. Regimul tehnic:

Imobilul teren format din cele cinci loturi propuse pentru concesionare are categoria de folosință "curți construcții" și datorită poziționării în apropiere de calca ferată, având ieșire la DC 38 de pe calca de acces nou creată – Lot 9, este locul perfect pentru înființarea unei afaceri, pretându-se perfect pentru "înființare spații de producție/ înființare spații de prestări servicii/ înființare hale de depozitare".

2. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

Concesionarea suprafețelor de teren susmenționate este indicată de următoarele motive: de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

2.1. Motivația pentru componenta legislativă:

-prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, potrivit cărora, Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local să fie date în administrare, concesionate ori închiriate.

-prevederile art. 129 alin. (6) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, potrivit cărora, consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea nenumitor proprietate privată a comune, în condițiile legii.

2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Există avantaje ale concesionării:

Concesionarul va acoperi în întregime costurile pentru întreținerea și exploatarea bunului concesionat;

Concesionarul va achita o redevență lunară proprietarului – comuna Hîlîpîceni – stabilită prin contractul de concesie și va achita impozitul pe teren și chiar pe clădirile ce vor fi edificate pe acest teren; vor fi înființate noi locuri de muncă în comună.

Primăria Hîlîpîceni trece într-o responsabilitate pentru modul de gestionare a bunului concesionat, împreună cu construcțiile care urmează a se edifica pe acest teren, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesie, să respecte toate legislația în vigoare pe probleme de mediu și P.S.L.

Contractul de concesie transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului și P.S.L., printre care unele dintre cele mai importante sunt:

-luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării, cu efecte asupra sănătății populației;

-utilizarea durabilă a resurselor;

-menținerea cu strictețe a condițiilor cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA CONCESIONĂRII

Concesionarea suprafeței menționate la pct. 1 se face pentru o perioadă de 20 (douăzeci) ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu acordul părților.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență lunară, nivelul fiind în funcție de cel de adjudecare prin licitație.

Prețul de pornire a licitației stabilit de un expert autorizat este de 0,43 lei/mp/an.

- Redevența stabilită de evaluator pentru fiecare lot de teren se prezintă astfel:
- Lotul 2 cu număr cadastral 52672 în suprafață de 3134 mp = 1.362 lei/an/lot;
 - Lotul 3 cu număr cadastral 52673 în suprafață de 3134 mp = 1.362 lei/an/lot;
 - Lotul 4 cu număr cadastral 52674 în suprafață de 3000 mp = 1.304 lei/an/lot;
 - Lotul 5 cu număr cadastral 52675 în suprafață de 3000 mp = 1.304 lei/an/lot;
 - Lotul 6 cu număr cadastral 52676 în suprafață de 5000 mp = 2.173 lei/an/lot.

Pretul de pornire a licitației stabilit prin hotărâre a consiliului local (H.C.L. nr. 581/24.04.2023, este:

Redevența stabilită prin H.C.L. pentru fiecare lot de teren se prezintă astfel:

- Lotul 2 cu număr cadastral 52672 în suprafață de 3134 mp = 1.362 lei/an/lot;
- Lotul 3 cu număr cadastral 52673 în suprafață de 3134 mp = 1.362 lei/an/lot;
- Lotul 4 cu număr cadastral 52674 în suprafață de 3000 mp = 1.304 lei/an/lot;
- Lotul 5 cu număr cadastral 52675 în suprafață de 3000 mp = 1.304 lei/an/lot;
- Lotul 6 cu număr cadastral 52676 în suprafață de 5000 mp = 2.173 lei/an/lot.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesionarea se va face prin licitație publică, cu depunerea ofertelor în plic închis, iar criteriul de atribuire este nivelul cel mai ridicat al redevenței oferite, evaluată în lei/an/întreaga suprafață concesionată.

6. CONCLUZII

Având în vedere analiza efectuată în prezentul studiu de oportunitate asupra situației actuale a imobilului, precum și obiectivele strategice de dezvoltare a comunei Hlîpîceni, este evident faptul că alternativa concesionării reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Primar,
Luchian Gheorghe-Marian



[Signature]

Șef birou,
Hancu Elena-Ancuța

[Signature]

Intocmit referent,
Balan Andrei

[Signature]

CAIET DE SARCINI

pentru concesionarea prin licitație publică a terenului – LOT 2 - în suprafață de 3134 mp, situat în P.C. 311 intravilan sat Hîlpieni, teren proprietate privată a comunei Hîlpieni

CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat
Obiectul concesionării îl constituie un imobil teren – LOT 2 - în suprafață de 3134 mp, categoria de folosință "curți construcții", situat în parcela cadastrală PC 311 intravilan sat Hîlpieni.
Terenul susmenționat este înscris în cartea funciara CF 52672 și aparține domeniului privat al comunei Hîlpieni, fiind înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Hîlpieni, la poziția 178.

2.Destinația bunului ce face obiectul concesionării
Bunul ce face obiectul concesionării, teren cu categoria de folosință "curți construcții", proprietate privată a comunei Hîlpieni și care este situat în intravilanul localității Hîlpieni, va fi concesionat cu destinația "înființare spații de producție/ înființare spații de prestări servicii/ înființare hale de depozitare".

3.Condițiile de exploatare a concesionării și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesionării

Exploatarea concesionării se va face potrivit prevederilor prezentei documentații și ale legislației în vigoare. Prin încheierea contractului de concesiune se va urmări valorificarea superioară a potențialului terenului și obținerea de venituri la bugetul local.
Impozitarea terenului se va face conform reglementărilor Codului fiscal și a HCL de aprobare a impozitelor și taxelor anuale.

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

-durata realizării investițiilor de către concesionar se stabilește prin proiect și prin autorizația de construire.

Adjudecătorul licitației va respecta destinația concesionării, va putea utiliza terenul care face obiectul licitației strict pentru "înființare spații de producție/ înființare spații de prestări servicii/ înființare hale de depozitare".

Concesionarul nu are dreptul de a schimba categoria de folosință sau destinația terenului pe toată durata concesionării.

Concesionarul este obligat să îndeplineze proprietarul, în timp util, despre orice intervenție asupra bunului concesionat.

Toate cheltuielile aferente obținerii unor avize sau autorizații pentru exploatarea terenului, pentru edificarea construcțiilor și pentru exploatarea ulterioară a acestora, vor fi suportate de concesionar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către concedent sau scăderea acestora din cuantumul redevenței.

CAPITOLUL II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1.Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesionării:

-Bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Este bun de retur bunul care a făcut obiectul concesiunii, respectiv terenul micșionat la pct. 1.
-Bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesiionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesiionarului și au fost realizate de către acesta pe durata concesiunii.

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

Concesiionarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006.
Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune cad în sarcina concesiionarului. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3. Obligația asigurării exploataării în regim de continuitate și permanență:

Pe durata contractului de concesiune, concesiionarul are obligația de a menține în regim de continuitate și permanență terenul concesiionat.

4. Interdicția subconcesiionării bunului concesiionat/posibilitatea subconcesiionării, după caz:

Concesiionarul are obligația să nu subconcesiioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

5. Condițiile în care concesiionarul poate subconcesiiona bunul concesiionat pe durata concesiunii:

Concesiionarul are obligația să nu subconcesiioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

6. Durata concesiunii:

6.1. Durata concesiunii se va face pe o perioadă de 20 (douăzeci) ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu acordul părților.

7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:

7.1. Potrivit raportului de evaluare întocmit de expertul autorizat Tivlă Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL, prețul minim de pornire a licitației este de 0,43 lei/mp/an, respectiv 1.362 lei/an/întraga suprafață de 3134 mp teren.

7.2. Conform H.C.L. nr. 58/24.07.2023, prețul minim de pornire a licitației este de 1.362 lei/an/întraga suprafață de 3134 mp teren.

8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent, alte costuri:

8.1. Pentru buna executare a contractului de concesiune, concesiionarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune, garanția de bună execuție a contractului. Cuantumul garanției de bună execuție va fi egal cuantumul a două redevențe lunare datorate.

8.2. Garanția de participare la licitație este de 50 lei.

8.3. Taxa de participare la licitație este de 50 lei.

8.4. Valoarea caielului de sarcini este de 50 lei.

9. Condiții speciale impuse de natura bunului ce face obiectul concesiunii:

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesiionat terenul, se va realiza numai în baza unei autorizații, însoțită de toate avizele și studiile cerute de lege.

Edificarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare:

9.1. Protejarea secretului de stat:

Nu este cazul

9.2. Materiale cu regim special:

Nu este cazul

9.3. Condiții de siguranță în exploatare:

Destășurarea activității specifice pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

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

9.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protecția și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz:

Nu este cazul.

9.5. Protecția mediului:

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare, pe parcursul derulării contractului de concesiune, cad în sarcina concesionarului.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului.

9.6. Protecția muncii:

Pentru protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare, care se va realiza exclusiv prin grija concesionarului.

9.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte:

Pentru terenul concesionat nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

CAP. III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

1. Reguli privind oferta

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

1.2. Ofertele se redactează în limba română.

1.3. Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

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

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

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

1.6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar și trebuie să fie semnată de către ofertant.

1.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

1.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată

perioada de valabilitate stabilită de concedent.

1.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data -

limită pentru depunere, stabilite în anușul procedurii.

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

persoanei interesate.

1.11. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după

expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

CAP. IV. CRITERIUL DE ATRIBUIRE UTILIZAT. CADRUL LEGAL AL CONCESIUNII

1. Criteriul de atribuire este cel mai mare nivel al redevenței, oferit și evaluat în

lei/an/suprafața concesionată.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferte în plic închis și

adjudecare la cea mai mare valoare ofertă.

În situația în care există oferte egale cu cea mai mare valoare a redevenței, ofertanții

respectivi vor avea posibilitatea, o singură dată, să refacă oferta, fără a coborî sub nivelul

redevenței oferit inițial.

2. Cadrul legal al concesiunii:

- prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;

- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată,

cu modificări și completări ulterioare;

- dispozițiile cuprinse în Regulamentul privind procedura de concesionare, închiriere,

darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei

Hîlpieni, aprobat prin H.C.L. nr. 30/28.05.2021.

CAP. V. MODIFICAREA CONTRACTULUI

1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de

concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de

interesul național sau local, după caz.

2. Dreptul de concesiune nu se transmite în caz de succesiune.

CAP. VI. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în

următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate

privată;

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

către concedent;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de

către concedent;

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

către concesionar;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul

imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei

despăgubiri. În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata investiția, prin renunțare, acesta va trebui să îl notifice pe concedent în termen de maxim 30 de zile de imposibilitatea exploatarei;

f) plata redevenței anuale se va face în două tranșe egale, respectiv 30 septembrie și 25 decembrie; neplata la termen atrage penalități de întârziere de 0,1%/zi, iar la neplata a trei rate (tranșe) contractul se reziliază de drept, fără nici o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței de judecată și fără plata unor despăgubiri din partea concedentului;

g) în cazul nerespectării condițiilor impuse în caietul de sarcini, precum și în cazul nerespectării suprafeței concesionate, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței de judecată, iar terenul trebuie eliberat de către concesionar;

h) în toate cazurile de reziliere, terenul va fi eliberat de concesionar pe cheltuiela sa.

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

CAP.VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. CONCEDENTUL

1. Concedentul are următoarele obligații:

- să predă concesionarului bunul concesional pe baza unui proces verbal de predare-primire, prin responsabilul de achiziții publice din cadrul Primăriei; predarea bunului concesional se va face după semnarea contractului de concesiune;

- are obligația de a nu tulbura pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

- este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror încălcări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

2. Concedentul are următoarele drepturi:

- să verifice în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar; verificarea se face numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune;

- să primească redevența cuvenită, la termenele stabilite în contractul de concesiune.

B. CONCESIONARUL

1. Concesionarul are următoarele drepturi:

- în baza contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul concesiunii, potrivit destinației și obiectivelor stabilite de către concedent;

- are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

2. Concesionarul are următoarele obligații:

- să respecte scopul pentru care s-a realizat concesiunea terenului, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesional, cu interzicerea schimbării destinației pentru care a fost concesionat;

- să obțină pe cheltuiela proprie toate autorizațiile, acordurile și avizele prevăzute de legislația în vigoare, privind realizarea construcției, amenajarea și exploatarea ulterioară a acesteia;

- să respecte prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare, la edificarea construcțiilor;

-are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.L., protecția mediului și persoanele angajate în exploatarea concesiunii;

-să nu blocheze drumurile existente în teren;

-să achite redevența la termenele stabilite prin contract;

-să plătească impozitul pe terenul concesionat și pentru clădirile care urmează să fie edificate pe acest teren, potrivit Codului fiscal și HCL de stabilire a impozitelor și taxelor anuale;

-să nu subconcedioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii;

-să restituie concedentului bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune.

CAP.VIII. DISPOZIȚII FINALE

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
2. Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.
3. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și achitarea documentației de licitație.
4. Nu vor putea participa la licitație persoane fizice și juridice, indiferent de forma de organizare, care au contracte de concesiune reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, respectiv neplata redevenței.



Primar,
Luchian Gheorghe-Marian

[Signature]

Șef birou contab.,
Hanciu Elena-Ancuța

[Signature]

Referent achiziții,
Balan Andrei

[Signature]

CAIET DE SARCINI

pentru concesionarea prin licitație publică a terenului – LOT 3 - în suprafață de 3134 mp, situat în P.C. 311 intravilan sat Hîlîpiceni, teren proprietate privată a comunei Hîlîpiceni

CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesionării îl constituie un imobil teren – LOT 3 - în suprafață de 3134 mp, categoria de folosință "curți construite", situat în parcela cadastrala PC 311 intravilan sat Hîlîpiceni.

Terenul susmenționat este înscris în cartea funciara CF 52673 și aparține domeniului privat al comunei Hîlîpiceni, fiind înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Hîlîpiceni, la poziția 178.

2.Destinația bunului ce face obiectul concesionării

Bunul ce face obiectul concesionării, teren cu categoria de folosință "curți construite", proprietate privată a comunei Hîlîpiceni și care este situat în intravilanul localității Hîlîpiceni, va fi concesionat cu destinația "înfințare spații de producție/ înfințare spații de prestări servicii/ înfințare hale de depozitare".

3.Condițiile de exploatare a concesionării și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesionării

Exploatarea concesionării se va face potrivit prevederilor prezentei documentații și ale legislației în vigoare. Prin încheierea contractului de concesionare se va urmări valorificarea potențialului terenului și obținerea de venituri la bugetul local.

Impozitarea terenului se va face conform reglementărilor Codului fiscal și a HCL de aprobare a impozitelor și taxelor anuale.

Ofertantul declară căștigător are obligația de a materializa investiția asumată prin depunerea ofertei, în cadrul licitației publice, după cum urmează:

-durata realizării investițiilor de către concesionar se stabilește prin proiect și prin autorizația de construire.

Adjudecătoarul licitației va respecta destinația concesionării, va putea utiliza terenul care face obiectul licitației strict pentru "înfințare spații de producție/ înfințare spații de prestări servicii/ înfințare hale de depozitare".

Concesionarul nu are dreptul de a schimba categoria de folosință sau destinația terenului pe toată durata concesionării.

Concesionarul este obligat să îndeplinească proprietarul, în timp util, despre orice intervenție asupra bunului concesionat.

Toate cheltuielile aferente obținerii unor avize sau autorizatii pentru exploatarea terenului, pentru edificarea construcțiilor și pentru exploatarea ulterioară a acestora, vor fi suportate de concesionar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către concedent sau scăderea acestora din cuantumul redevenței.

CAPITOLUL II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1.Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesionării:

- Bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Este bun de retur bunul care a făcut obiectul concesiunii, respectiv terenul menționat la pct. 1.

- Bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesiionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesiionarului și au fost realizate de către acesta pe durata concesiunii.

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

Concesiionarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune cad în sarcina concesiionarului. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3. Obligațiile asiguratei exploatare în regim de continuitate și permanență:

Pe durata contractului de concesiune, concesiionarul are obligația de a menține în regim de continuitate și permanență terenul concesiionat.

4. Interdicția subconcesiionării bunului concesiionat/posibilitatea subconcesiionării, după caz:

Concesiionarul are obligația să nu subconcesiioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

5. Condițiile în care concesiionarul poate subconcesiiona bunul concesiionat pe durata concesiunii:

Concesiionarul are obligația să nu subconcesiioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

6. Durata concesiunii:

6.1. Durata concesiunii se va face pe o perioadă de 20 (douăzeci) ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu acordul părților.

7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:

7.1. Potrivit raportului de evaluare întocmit de expertul autorizat Fivica Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL, prețul minim de pornire a licitației este de 0,43 lei/mp/an, respectiv 1.362 lei/an/întraga suprafață de 3134 mp teren.

7.2. Conform H.C.L. nr. 58/24.07.2023, prețul minim de pornire a licitației este de 1.362 lei/an/întraga suprafață de 3134 mp teren.

8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent, alte costuri:

8.1. Pentru buna executare a contractului de concesiune, concesiionarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune, garanția de bună execuție a contractului. Cuantumul garanției de bună execuție va fi echivalentul a două redevențe lunare datorate.

8.2. Garanția de participare la licitație este de 50 lei.

8.3. Taxa de participare la licitație este de 50 lei.

8.4. Valoarea caielului de sarcini este de 50 lei.

9. Condiții speciale impuse de natura bunului ce face obiectul concesiunii:

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesiionat terenul, se va realiza numai în baza unei autorizații, însoțită de toate avizele și studiile cerute de lege.

Edificarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

9.1. Protejarea secretului de stat:

Nu este cazul

9.2. Materiale cu regim special:

Nu este cazul

9.3. Condiții de siguranță în exploatare:

Desăgurarea activității specifice pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

-funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a terenului;

-protejarea domeniului public/privat și punerea în valoare a acestuia;

-protecția muncii, sănătății și igienei, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

9.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz:

Nu este cazul.

9.5. Protecția mediului:

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare, pe parcursul derulării contractului de concesiune, cad în sarcina concesionarului. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului.

9.6. Protecția muncii:

Pentru protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare, care se va realiza exclusiv prin grija concesionarului, cu respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția muncii.

9.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte:

Pentru terenul concesionat nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

CAP. III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

1. Reguli privind oferta

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

1.2. Ofertele se redactează în limba română.

1.3. Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Ofertei, precizându-se data și ora.

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

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

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

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

1.6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar și trebuie să fie semnată de către ofertant.

1.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

1.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

1.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data -

limită pentru depunere, stabilite în anuțul procedurii.

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

persoanei interesate.

1.11. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după

expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

CAP. IV. CRITERIUL DE ATRIBUIRE UTILIZAT. CADRUL LEGAL AL CONCESIUNII

1. Criteriul de atribuire este cel mai mare nivel al redevenței, oferit și evaluat în

lei/an/suprafața concesionată.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferte în plic închis și

adjudecare la cea mai mare valoare ofertă.

În situația în care există oferte egale cu cea mai mare valoare a redevenței, ofertanții

respectivi vor avea posibilitatea, o singură dată, să refacă oferta, fără a cobori sub nivelul

redevenței oferit inițial.

2. Cadrul legal al concesiunii:

-prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

-prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;

-prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată,

cu modificări și completări ulterioare;

-dispozițiile cuprinse în Regulamentul privind procedura de concesiune, închiriere,

darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei

Hilpicieni, aprobat prin H.C.L. nr. 30/28.05.2021.

CAP. V. MODIFICAREA CONTRACTULUI

1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de

concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de

interesul național sau local, după caz.

2. Dreptul de concesiune nu se transmite în caz de succesiune.

CAP. VI. CLAUZE REFERITORE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în

următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate

privată;

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

către concedent;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de

către concedent;

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

către concesionar;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul

imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei

despăgubiri. În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata investiția, prin renunțare, acesta va trebui să îl notifice pe concedent în termen de maxim 30 de zile de imposibilitatea exploatării;

f) plata redevenței anuale se va face în două tranșe egale, respectiv 30 septembrie și 25 decembrie; neplata la termen atrage penalități de întârziere de 0,1%/zi, iar la neplata a trei rate (tranșe) contractul se reziliază de drept, fără nici o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței de judecată și fără plata unor despăgubiri din partea concedentului;

g) în cazul nerespectării condițiilor impuse în caietul de sarcini, precum și în cazul nerespectării suprafeței concesionate, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței de judecată, iar terenul trebuie eliberat de către concesionar;

h) în toate cazurile de reziliere, terenul va fi eliberat de concesionar pe cheltuiala sa.

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

CAP.VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. CONCEDENTUL

1. Concedentul are următoarele obligații:

- să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare-primire, prin responsabilul de achiziții publice din cadrul Primăriei; predarea bunului concesionat se va face după semnarea contractului de concesiune;

- are obligația de a nu tulbura pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

- este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

2. Concedentul are următoarele drepturi:

- să verifice în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar; verificarea se face numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune;

- să primească redevența cuvenită, la termenele stabilite în contractul de concesiune.

B. CONCESSIONARUL

1. Concesionarul are următoarele drepturi:

- în baza contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul concesiunii, potrivit destinației și obiectivelor stabilite de către concedent;

- are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

2. Concesionarul are următoarele obligații:

- să respecte scopul pentru care s-a realizat concesionarea terenului, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat, cu interzicerea schimbării destinației pentru care a fost concesionat;

- să obțină pe cheltuiala proprie toate autorizațiile, acordurile și avizele prevăzute de legislația în vigoare, privind realizarea construcției, amenajarea și exploatarea ulterioară a acesteia;

- să respecte prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare, la edificarea construcțiilor;

-are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.L., protecția mediului și persoanele angajate în exploatarea concesiunii;

-să nu blocheze drumurile existente în teren;

-să achite redevența la termenele stabilite prin contract;

-să plătească impozitul pe terenul concesionat și pentru clădirile care urmează să fie edificate pe acest teren, potrivit Codului fiscal și HCL de stabilire a impozitelor și taxelor anuale;

-să nu subconcedioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii;

-să restituie concedentului bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune.

CAP.VIII. DISPOZIȚII FINALE

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
2. Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.
3. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și achitarea documentației de licitație.
4. Nu vor putea participa la licitație persoane fizice și juridice, indiferent de forma de organizare, care au contracte de concesiune reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, respectiv neplata redevenței.

Referent achiziții,
Balan Andrei

Șef birou contab.,
Hanciu Elena-Anuța



Primar,
Luchian Gheorghe-Marian

[Signature]

CAIET DE SARCINI

mp, situat în P.C. 311 intravilan sat Hîlpieni, teren proprietate privată a comunei Hîlpieni

CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesionării îl constituie un imobil teren – LOT 4 - în suprafață de 3000 mp, categoria de folosință "curți construcții", situat în parcela cadastrală PC 311 intravilan sat Hîlpieni.

Terenul susmenționat este înscris în cartea funciară CF 52674 și aparține domeniului privat al comunei Hîlpieni, fiind înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Hîlpieni, la poziția 178.

2. Destinația bunului ce face obiectul concesionării

Bunul ce face obiectul concesionării, teren cu categoria de folosință "curți construcții", proprietate privată a comunei Hîlpieni și care este situat în intravilanul localității Hîlpieni, va fi concesionat cu destinația "înfințare spații de producție/ înfințare spații de prestări servicii/ înfințare hale de depozitare".

3. Condițiile de exploatare a concesionării și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesionării

Exploatarea concesionării se va face potrivit prevederilor prezentei documentații și ale legislației în vigoare. Prin încheierea contractului de concesiune se va urmări valorificarea superioră a potențialului terenului și obținerea de venituri la bugetul local.

Impozitarea terenului se va face conform reglementărilor Codului fiscal și a HCL de aprobare a impozitelor și taxelor anuale.

Ofertantul declară căștigător are obligația de a materializa investiția asumată prin depunerea ofertei, în cadrul licitației publice, după cum urmează:

- durata realizării investițiilor de către concesionar se stabilește prin proiect și prin autorizația de construire.

Adjudecătorul licitației va respecta destinația concesionării, va putea utiliza terenul care face obiectul licitației strict pentru "înfințare spații de producție/ înfințare spații de prestări servicii/ înfințare hale de depozitare".

Concesionarul nu are dreptul de a schimba categoria de folosință sau destinația terenului pe toată durata concesionării.

Concesionarul este obligat să înștiințeze proprietarul, în timp util, despre orice intervenție asupra bunului concesionat.

Toate cheltuielile aferente obținerii unor avize sau autorizații pentru exploatarea terenului, pentru edificarea construcțiilor și pentru exploatarea ulterioară a acestora, vor fi suportate de concesionar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către concedent sau scăderea acestora din cuantumul redevenței.

CAPITOLUL II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesionării

-Bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini condecidentului la încetarea contractului de concesiune. Este bun de retur bunul care a făcut obiectul concesiunii, respectiv terenul menționat la pct. 1.

-Bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost realizate de către acesta pe durata concesiunii.

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

Concesionarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune cad în sarcina concesionarului. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3. Obligaтивitatea asigurării exploataării în regim de continuitate și permanență:

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploataării în regim de continuitate și permanență terenul concesionat.

4. Interdicția subconcesiunii bunului concesionat/posibilitatea subconcesiunii, după caz:

Concesionarul are obligația să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

Concesionarul are obligația să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte durată concesiunii:

5. Condițiile în care concesionarul poate subconcesiona bunul concesionat pe durată concesiunii:

Concesionarul are obligația să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte durată concesiunii se va face pe o perioadă de 20 (douăzeci) ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu acordul părților.

7. Redevenia minimă și modul de calcul al acesteia:

7.1. Potrivit raportului de evaluare întocmit de expertul autorizat Tivica Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL, prețul minim de pornire a licitației este de 0,43 lei/mp/an, respectiv 1.304 lei/an/întraga suprafață de 3000 mp teren.

7.2. Conform H.C.L. nr. 58/24.07.2023, prețul minim de pornire a licitației este de 1.304 lei/an/întraga suprafață de 3000 mp teren.

8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent, alte costuri:

8.1. Pentru buna executare a contractului de concesiune, concesionarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune, garanția de bună execuție a contractului. Cuantumul garanției de bună execuție va fi egal cu valoarea a două redevențe lunare datorate.

8.2. Garanția de participare la licitație este de 50 lei.

8.3. Taxa de participare la licitație este de 50 lei.

8.4. Valoarea caielului de sarcini este de 50 lei.

9. Condiții speciale impuse de natura bunului ce face obiectul concesiunii:

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionat terenul, se va realiza numai în baza unei autorizații, însoțită de toate avizele și studiile cerute de lege.

Edificarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

9.1. Protejarea secretului de stat:

Nu este cazul

9.2. Materiale cu regim special:

Nu este cazul

9.3. Condiții de siguranță în exploatare:

Desfășurarea activității specifice pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

-Funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a terenului;

-protecția domeniului public/privat și punerea în valoare a acestuia;
-protecția muncii, sănătății și igienei, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

9.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protecția și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz:

Nu este cazul.

9.5. Protecția mediului:

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare, pe parcursul derulării contractului de concesiune, cad în sarcina concesionarului.
Concesionarul poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului.

9.6. Protecția muncii:

Pentru protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare, care se va realiza exclusiv prin grija concesionarului, cu respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția muncii.

9.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte:

Pentru termenul concesionat nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

CAP. III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

1. Reguli privind oferta

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

1.2. Ofertele se redactează în limba română.

1.3. Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

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

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

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

1.6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar și trebuie să fie semnată de către ofertant.

1.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

- 1.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
- 1.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.
- 1.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 1.11. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

CAP. IV. CRITERIUL DE ATRIBUIRE UTILIZAT. CADRUL LEGAL AL CONCESIUNII

1. **Criteriul de atribuire** este cel mai mare nivel al redevenței, oferit și evaluat în lei/an/suprafața concesionată.
- Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferte în plic închis și adjudecare la cea mai mare valoare ofertă.
- În situația în care există oferte egale cu cea mai mare valoare a redevenței, ofertanții respectivi vor avea posibilitatea, o singură dată, să reface oferta, fără a coborî sub nivelul redevenței oferit inițial.

2. Cadrul legal al concesiunii:

- prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;
- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- dispozițiile cuprinse în Regulamentul privind procedura de concesiune, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hîlpiceni, aprobat prin H.C.L. nr. 30/28.05.2021.

CAP. V. MODIFICAREA CONTRACTULUI

1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
2. Dreptul de concesiune nu se transmite în caz de succesiune.

CAP. VI. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:
 - a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată;
 - b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
 - c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent;
 - d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
 - e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei

despăgubiri. În cazul imposibilității obiective a concesiionarului de a exploata investiția, prin renunțare, acesta va trebui să îl notifice pe concedent în termen de maxim 30 de zile de imposibilitatea exploatării;

f) plata redevenței anuale se va face în două tranșe egale, respectiv 30 septembrie și 25 decembrie; neplata la termen atrage penalități de întârziere de 0,1%/zi, iar la neplata a trei rate (tranșe) contractul se reziliază de drept, fără nici o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței de judecată și fără plata unor despăgubiri din partea concedentului;

g) în cazul nerespectării condițiilor impuse în calculul de sarcini, precum și în cazul nerespectării suprafeței concesiionate, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței de judecată, iar terenul trebuie eliberat de către concesiionar;

h) în toate cazurile de reziliere, terenul va fi eliberat de concesiionar pe cheltuiela sa.

2. La încetarea contractului de concesiune, concesiionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesiionar.

CAP.VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. CONCEDENTUL

1. Concedentul are următoarele obligații:

- să predea concesiionarului bunul concesiionat pe baza unui proces verbal de predare-primire, prin responsabilul de achiziții publice din cadrul Primăriei; predarea bunului concesiionat se va face după semnarea contractului de concesiune;

- are obligația de a nu tulbura pe concesiionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

- este obligat să notifice concesiionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

2. Concedentul are următoarele drepturi:

- să verifice în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesiionar; verificarea se face numai cu notificarea prealabilă a concesiionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune;

- să primească redevența cuvenită, la termenele stabilite în contractul de concesiune.

B. CONCESSIONARUL

1. Concesiionarul are următoarele drepturi:

- în baza contractului de concesiune, concesiionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul concesiunii, potrivit destinației și obiectivelor stabilite de către concedent;

- are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

2. Concesiionarul are următoarele obligații:

- să respecte scopul pentru care s-a realizat concesiionarea terenului, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesiionat, cu interzicerea schimbării destinației pentru care a fost concesiionat;

- să obțină pe cheltuiela proprie toate autorizațiile, acordurile și avizele prevăzute de legislația în vigoare, privind realizarea construcției, amenajarea și exploatarea ulterioară a acestia;

- să respecte prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare, la edificarea construcțiilor;

-are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.L., protecția mediului și persoanele angajate în exploatarea concesiunii;

-să nu blocheze drumurile existente în teren;

-să achite redevența la termenele stabilite prin contract;

-să plătească impozitul pe terenul concesionat și pentru clădirile care urmează să fie edificat pe acest teren, potrivit Codului fiscal și HCL de stabilire a impozitelor și taxelor anuale;

-să nu subcontracteze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii;

-să restituie concedentului bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune.

CAP.VIII. DISPOZIȚII FINALE

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
2. Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.
3. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și achitarea documentației de licitație.
4. Nu vor putea participa la licitație persoanele fizice și juridice, indiferent de forma de organizare, care au contracte de concesiune reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, respectiv neplata redevenței.



Primar,
Luchian Gheorghe-Marian

[Signature]

Șef birou contab.,
Hanciu Elena-Anuța

[Signature]

Referent achiziții,
Balan Andrei

CAIET DE SARCINI

pentru concesionarea prin licitație publică a terenului – LOT 5 - în suprafață de 3000 mp, situat în P.C. 311 intravilan sat Hîlpieni, teren proprietate privată a comunei Hîlpieni

CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesionării îl constituie un imobil teren – LOT 5 - în suprafață de 3000 mp, categoria de folosință "curți construite", situat în parcela cadastrală PC 311 intravilan sat Hîlpieni.

Terenul susmenționat este înscris în cartea funciară CF 52675 și aparține domeniului privat al comunei Hîlpieni, fiind înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Hîlpieni, la poziția 178.

2. Destinația bunului ce face obiectul concesionării

Bunul ce face obiectul concesionării, teren cu categoria de folosință "curți construite", proprietate privată a comunei Hîlpieni și care este situat în intravilanul localității Hîlpieni, va fi concesionat cu destinația "înfințare spații de producție/ înfințare spații de prestări servicii/ înfințare hale de depozitare".

3. Condițiile de exploatare a concesionării și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesionării

Exploatarea concesionării se va face potrivit prevederilor prezentei documentații și ale legislației în vigoare. Prin încheierea contractului de concesionare se va urmări valorificarea potențialului terenului și obținerea de venituri la bugetul local.

Impozitarea terenului se va face conform reglementărilor Codului fiscal și a HCL de aprobare a impozitelor și taxelor anuale.

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

-durata realizării investițiilor de către concesionar se stabilește prin proiect și prin autorizația de construire.

Adjudecatorul licitației va respecta destinația concesionării, va putea utiliza terenul care face obiectul licitației strict pentru "înfințare spații de producție/ înfințare spații de prestări servicii/ înfințare hale de depozitare".

Concesionarul nu are dreptul de a schimba categoria de folosință sau destinația terenului pe toată durata concesionării.

Concesionarul este obligat să îndeplinească propunerile, în timp util, despre orice intervenție asupra bunului concesionat.

Toate cheltuielile aferente obținerii unor avize sau autorizații pentru exploatarea terenului, pentru edificarea construcțiilor și pentru exploatarea ulterioară a acestora, vor fi suportate de concesionar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către concedent sau scăderea acestora din cuantumul redevenței.

CAPITOLUL II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesionării:

- Bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Este bun de retur bunul care a făcut obiectul concesiunii, respectiv terenul menționat la pct. 1.
- Bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesiionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesiionarului și au fost realizate de către acesta pe durata concesiunii.

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

Concesiionarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006.
Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune cad în sarcina concesiionarului. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3. Obligația asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanență:

Pe durata contractului de concesiune, concesiionarul are obligativitatea exploatarei în regim de continuitate și permanență terenul concesiionat.

4. Interdicția subconcesiionării bunului concesiionat/subconcesiionării, după caz:

Concesiionarul are obligația să nu subconcesiioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

5. Condițiile în care concesiionarul poate subconcesiiona bunul concesiionat pe durata concesiunii:

Concesiionarul are obligația să nu subconcesiioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

6. Durata concesiunii:

6.1. Durata concesiunii se va face pe o perioadă de 20 (douăzeci) ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu acordul părților.

7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:

7.1. Potrivit raportului de evaluare întocmit de expertul autorizat Tivlă Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL, prețul minim de pornire a licitației este de 0,43 lei/mp/an, respectiv 1.304 lei/an/întraga suprafață de 3000 mp teren.

7.2. Conform H.C.L. nr. 58/24.07.2023, prețul minim de pornire a licitației este de 1.304 lei/an/întraga suprafață de 3000 mp teren.

8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent, alte costuri:

8.1. Pentru buna executare a contractului de concesiune, concesiionarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune, garanția de bună execuție a contractului. Cuantumul garanției de bună execuție va fi echivalentul a două redevențe lunare datorate.

8.2. Garanția de participare la licitație este de 50 lei.

8.3. Taxa de participare la licitație este de 50 lei.

8.4. Valoarea caielului de sarcini este de 50 lei.

9. Condiții speciale impuse de natura bunului ce face obiectul concesiunii:

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesiionat terenul, se va realiza numai în baza unei autorizații, însoțită de toate avizele și studiile cerute de lege.

Edificarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

9.1. Protejarea secretului de stat:

Nu este cazul

9.2. Materiale cu regim special:

Nu este cazul

9.3. Condiții de siguranță în exploatare:

Destășurarea activității specifice pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

-funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a terenului;

-protejarea domeniului public/privat și punerea în valoare a acestuia;

-protecția muncii, sănătății și igienei, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

9.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz:

Nu este cazul.

9.5. Protecția mediului:

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare, pe parcursul derulării contractului de concesiune, cad în sarcina concesionarului.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului.

9.6. Protecția muncii:

Pentru protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare, care se va realiza exclusiv prin grija concesionarului.

cu respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția muncii.

9.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte:

Pentru terenul concesionat nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

CAP. III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

1. Reguli privind oferta

1.1. Oferantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

1.2. Ofertele se redactează în limba română.

1.3. Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

1.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind oferantul și o declarație de participare, semnată de oferant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

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

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

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

1.6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar și trebuie să fie semnată de către oferant.

1.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

1.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

1.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

1.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

CAP. IV. CRITERIUL DE ATRIBUIRE UTILIZAT. CADRUL LEGAL AL CONCESIUNII

1. Criteriul de atribuire este cel mai mare nivel al redevenței, oferte și evaluat în lei/an/suprafața concesionată.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferte în plic închis și adjudecare la cea mai mare valoare ofertă.

În situația în care există oferte egale cu cea mai mare valoare a redevenței, ofertanții respectivi vor avea posibilitatea, o singură dată, să refacă oferta, fără a coborî sub nivelul redevenței oferit inițial.

2. Cadrul legal al concesionării:

- prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;

- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

- dispozițiile cuprinse în Regulamentul privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei

Hilpicieni, aprobat prin H.C.L. nr. 30/28.05.2021.

CAP. V. MODIFICAREA CONTRACTULUI

1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesionare, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

2. Dreptul de concesionare nu se transmite în caz de succesiune.

CAP. VI. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1. Încetarea contractului de concesionare de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesionare de bunuri proprietate privată;

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

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

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

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

despăgubiri. În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata investiția, prin renunțare, acesta va trebui să îl notifice pe concedent în termen de maxim 30 de zile de imposibilitatea exploatarei;

f) plata redevenței anuale se va face în două tranșe egale, respectiv 30 septembrie și 25 decembrie; neplata la termen atrage penalități de întârziere de 0,1%/zi, iar la neplata a trei rate (tranșe) contractul se reziliază de drept, fără nici o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței de judecată și fără plata unor despăgubiri din partea concedentului;

g) în cazul nerespectării condițiilor impuse în caietul de sarcini, precum și în cazul nerespectării suprafeței concesionate, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței de judecată, iar terenul trebuie eliberat de către concesionar;

h) în toate cazurile de reziliere, terenul va fi eliberat de concesionar pe cheltuiala sa.

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

CAP.VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. CONCEDENTUL

1. Concedentul are următoarele obligații:

- să predă concesionarului bunul concesionar pe baza unui proces verbal de predare-primire, prin responsabilul de achiziții publice din cadrul Primăriei; predarea bunului concesionar se va face după semnarea contractului de concesiune;

- are obligația de a nu tulbura pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

- este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

2. Concedentul are următoarele drepturi:

- să verifice în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar; verificarea se face numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune;

- să primească redevența cuvenită, la termenele stabilite în contractul de concesiune.

B. CONCESSIONARUL

1. Concesionarul are următoarele drepturi:

- în baza contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul concesiunii, potrivit destinației și obiectivelor stabilite de către concedent;

- are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

2. Concesionarul are următoarele obligații:

- să respecte scopul pentru care s-a realizat concesionarea terenului, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionar, cu interzicerea schimbării destinației pentru care a fost concesionar;

- să obțină pe cheltuiala proprie toate autorizațiile, acordurile și avizele prevăzute de legislația în vigoare, privind realizarea construcției, amenajarea și exploatarea ulterioară a acesteia;

- să respecte prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare, la edificarea construcțiilor;

-are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.L., protecția mediului și persoanele angajate în exploatarea concesiunii;

-să nu blocheze drumurile existente în teren;

-să achite redevența la termenele stabilite prin contract;

-să plătească impozitul pe terenul concesionat și pentru clădirile care urmează să fie edificate pe acest teren, potrivit Codului Fiscal și HCL de stabilire a impozitelor și taxelor anuale;

-să nu subconcedioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii;

-să restituie concedentului bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune.

CAP.VIII. DISPOZIȚII FINALE

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
2. Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.
3. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și achitarea documentației de licitație.
4. Nu vor putea participa la licitație persoanele fizice și juridice, indiferent de forma de organizare, care au contracte de concesiune reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, respectiv neplata redevenței.

Primar,
Luchian Gheorghe-Marian

Șef birou contab.,
Hanciu Elena-Ancuța

Referent achiziții,
Balan Andrei

CAIET DE SARCINI

pentru concesionarea prin licitație publică a terenului – LOT 6 - în suprafață de 5000 mp, situat în P.C. 311 intravilan sat Hîlpieni, teren proprietate privată a comunei Hîlpieni

CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesionării îl constituie un imobil teren – LOT 6 - în suprafață de 5000 mp, categoria de folosință "curți construcții", situat în parcela cadastrala PC 311 intravilan sat Hîlpieni. Terenul susmenționat este înscris în cartea funciară CF 52676 și aparține domeniului privat al comunei Hîlpieni, fiind înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Hîlpieni, la poziția 178.

2. Destinația bunului ce face obiectul concesionării

Bunul ce face obiectul concesionării, teren cu categoria de folosință "curți construcții", proprietate privată a comunei Hîlpieni și care este situat în intravilanul localității Hîlpieni, va fi concesionat cu destinația "înființare spații de producție/ înființare spații de prestări servicii/ înființare hale de depozitare".

3. Condițiile de exploatare a concesionării și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesionării

Exploatarea concesionării se va face potrivit prevederilor prezentei documentații și ale legislației în vigoare. Prin încheierea contractului de concesiune se va urmări valorificarea superioară a potențialului terenului și obținerea de venituri la bugetul local. Impozitarea terenului se va face conform reglementărilor Codului fiscal și a HCL de aprobare a impozitelor și taxelor anuale.

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

- durata realizării investițiilor de către concesionar se stabilește prin proiect și prin autorizația de construire.

Adjudecătorul licitației va respecta destinația concesionării, va putea utiliza terenul care face obiectul licitației strict pentru "înființare spații de producție/ înființare spații de prestări servicii/ înființare hale de depozitare".

Concesionarul nu are dreptul de a schimba categoria de folosință sau destinația terenului pe toată durata concesionării.

Concesionarul este obligat să îndeplinească proprietarul, în timp util, despre orice intervenție asupra bunului concesionat.

Toate cheltuielile aferente obținerii unor avize sau autorizării pentru exploatarea terenului, pentru edificarea construcțiilor și pentru exploatarea ulterioară a acestora, vor fi suportate de concesionar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către concedent sau scăderea acestora din cuantumul redevenței.

CAPITOLUL II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

-Bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Este bun de retur bunul care a făcut obiectul concesiunii, respectiv terenul menționat la pct. 1.

-Bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesiionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesiionarului și au fost realizate de către acesta pe durata concesiunii.

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

Concesiionarul este obligat să respecte O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de Legea nr. 265/2006.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune cad în sarcina concesiionarului. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3. Obligația asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:

Pe durata contractului de concesiune, concesiionarul are obligația exploatării în regim de continuitate și permanență terenul concesionat.

4. Interdicția subconcesiionării bunului concesiionarului și posibilitatea subconcesiionării, după caz:

Concesiionarul are obligația să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

5. Condițiile în care concesiionarul poate subconcesiona bunul concesionat pe durata concesiunii:

Concesiionarul are obligația să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii.

6. Durata concesiunii:

6.1. Durata concesiunii se va face pe o perioadă de 20 (douăzeci) ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu acordul părților.

7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:

7.1. Potrivit raportului de evaluare întocmit de expertul autorizat Tivica Georgehe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL, prețul minim de pornire a licitației este de 0,43 lei/mp/an, respectiv 2.173 lei/an/întraga suprafață de 5000 mp teren.

7.2. Conform H.C.L. nr. 58/24.07.2023, prețul minim de pornire a licitației este de 2.173 lei/an/întraga suprafață de 5000 mp teren.

8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent, alte costuri:

8.1. Pentru buna executare a contractului de concesiune, concesiionarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune, garanția de bună execuție a contractului. Cuantumul garanției de bună execuție va fi echivalentul a două redevențe lunare datorate.

8.2. Garanția de participare la licitație este de 50 lei.

8.3. Taxa de participare la licitație este de 50 lei.

8.4. Valoarea caielului de sarcini este de 50 lei.

9. Condiții speciale impuse de natura bunului ce face obiectul concesiunii:

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionat terenul, se va realiza numai în baza unei autorizații, însoțită de toate avizele și studiile cerute de lege.

Edificarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

9.1. Protejarea secretului de stat:

Nu este cazul

9.2. Materiale cu regim special:

Nu este cazul

9.3. Condiții de siguranță în exploatare:

Desfășurarea activității specifice pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

-funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a terenului;

-protejarea domeniului public/privat și punerea în valoare a acestuia;

-protecția muncii, sănătății și igienei, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

9.4. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz:

Nu este cazul.

9.5. Protecția mediului:

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare, pe parcursul derulării contractului de concesiune, cad în sarcina concesionarului.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului.

9.6. Protecția muncii:

Pentru protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare, care se va realiza exclusiv prin grija concesionarului.

cu respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția muncii.

9.7. Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte:

Pentru terenul concesionat nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

CAP. III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

1. Reguli privind oferta

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

1.2. Ofertele se redactează în limba română.

1.3. Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

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

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

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

1.6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar și trebuie să fie semnată de către ofertant.

1.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

1.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

1.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

1.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

CAP. IV. CRITERIUL DE ATRIBUIRE UTILIZAT. CADRUL LEGAL AL CONCESIUNII

1. Criteriul de atribuire este cel mai mare nivel al redevenței, oferit și evaluat în lei/an/suprafața concesionată.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferte în plic închis și adjudecare la cea mai mare valoare ofertă.
În situația în care există oferte egale cu cea mai mare valoare a redevenței, ofertanții respectivi vor avea posibilitatea, o singură dată, să reface oferta, fără a coborî sub nivelul redevenței oferit inițial.

2. Cadrul legal al concesiunii:

- prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;

- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

- dispozițiile cuprinse în Regulamentul privind procedura de concesiune, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hîlîpîceni, aprobat prin H.C.L. nr. 30/28.05.2021.

CAP. V. MODIFICAREA CONTRACTULUI

1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

2. Dreptul de concesiune nu se transmite în caz de succesiune.

CAP. VI. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată;

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

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

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

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

despăgubiri. În cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata investiția, prin renunțare, acesta va trebui să îl notifice pe concedent în termen de maxim 30 de zile de imposibilitatea exploatării;

f) plata redevenței anuale se va face în două tranșe egale, respectiv 30 septembrie și 25 decembrie; neplata la termen atrage penalități de întârziere de 0,1%/zi, iar la neplata a trei rate (tranșe) contractul se reziliază de drept, fără nici o altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței de judecată și fără plata unor despăgubiri din partea concedentului;

g) în cazul nerespectării condițiilor impuse în caietul de sarcini, precum și în cazul nerespectării suprafeței concesionate, contractul se reziliază de drept, fără intervenția instanței de judecată, iar terenul trebuie eliberat de către concesionar;

h) în toate cazurile de reziliere, terenul va fi eliberat de concesionar pe cheltuiela sa.

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

CAP.VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. CONCEDENTUL

1. Concedentul are următoarele obligații:

- să predă concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare-primire, prin responsabilitate de achiziții publice din cadrul Primăriei; predarea bunului are obligația de a nu tulbura pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

- este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

2. Concedentul are următoarele drepturi:

- să verifice în perioada derulării contractului de concesiune, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar; verificarea se face numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condiții stabilite în contractul de concesiune;

- să primească redevența cuvenită, la termenele stabilite în contractul de concesiune.

B. CONCESSIONARUL

1. Concesionarul are următoarele drepturi:

- în baza contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul concesiunii, potrivit destinației și obiectivelor stabilite de către concedent;

- are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

2. Concesionarul are următoarele obligații:

- să respecte scopul pentru care s-a realizat concesionarea terenului, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat, cu interzicerea schimbării destinației pentru care a fost concesionat;

- să obțină pe cheltuiela proprie toate autorizațiile, acordurile și avizele prevăzute de legislația în vigoare, privind realizarea construcției, amenajarea și exploatarea ulterioară a acesteia;

- să respecte prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare, la edificarea construcțiilor;

-are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.L., protecția mediului și persoanele angajate în exploatarea concesiunii;

-să nu blocheze drumurile existente în teren;

-să achite redevența la termenele stabilite prin contract;

-să plătească impozitul pe terenul concesionar și pentru clădirile care urmează să fie edificate pe acest teren, potrivit Codului Fiscal și HCL de stabilire a impozitelor și taxelor anuale;

-să nu subconcedioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul concesiunii;

-să restituie concedentului bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune.

CAP.VIII. DISPOZIȚII FINALE

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
2. Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.
3. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și achitarea documentației de licitație.
4. Nu vor putea participa la licitație persoanele fizice și juridice, indiferent de forma de organizare, care au contracte de concesiune reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale, respectiv neplata redevenței.

Primar,
Luchian Gheorghe-Marian

Șef birou contab.,
Hanciu Elena-Ancuța

Referent achiziții,
Balan Andrei

Адреса на: 71а Н.С.Л. н.т. _____/24.07.2023

I.T. U.A.T. - COMUNA HILIPICENI cu sediul în localitatea Hilipiceni, str. Principala, nr. 145, comuna Hilipiceni, Județul Botoșani, C.U.T. 3373365, tel/fax 0231574150, reprezentată prin primar – ing. LUCHIAN GHEORGHE MARIAN, în calitate de concedent;

\$1
1.2.

sedul

:EXERCISE 11

- Hotărârii Consiliului local Hîrpiceni nr. _____ din data de 24.07.2023 privind
concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin
domeniului privat al comunei Hîrpiceni, situate în PC 311 intravilan sat Hîrpiceni;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările
ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu
modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și
completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări
ulterioare;
Regulamentului privind procedura de concesiune, închiriere, dare în folosință
gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hîrpiceni, aprobat
prin H.C.L. nr. 30/28.05.2021.

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

2.1. Obiectul contractului îl constituie concesionarea suprafeței de teren cu categoria de folosință "curți construite" - LOT _____, situat în PC 311 _____ mp _____

_____ , teren care aparține domeniului privat al comunei Hîrpiceni.

2.2. Bunul va fi exploatat pentru "înființare spații de producție/ înființare spații de prestări servicii/ înființare hale de depozitare".

2.3. Predarea-primirea obiectului concesiunii este consemnată în procesul verbal, anexă la prezentul contract.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

- 3.1. Durata concesiunii este de _____ ani, începând cu data de _____ până la data de _____
- 3.2. Contractul de concesiune poate/nu poate fi prelungit, cu acordul părților, pentru o perioadă de _____

IV. REDEVENȚA

- 4.1. Prețul concesiunii este o redevență valorică de _____ mp teren, și se va plăti impozitul _____ lei/an/întraga suprafață de _____

- 4.2. Plata redevenței se va face în numerar, la casieria Primăriei Hîlîpîcenti, sau prin ordin de plată în contul concedentului, deschis la Trezoreria municipiului Botoșani.
- 4.3. Plata redevenței anuale se va face în două tranșe egale, respectiv 30 septembrie și 25 decembrie.

- 4.4. Neplata la termen atrage penalități de întârziere de 0,1%/zi, iar la neplata a trei rate (tranșe) contractul se reziliază unilateral de către U.A.T. - Comuna Hîlîpîcenti.
- 4.5. Redevența se va actualiza la începutul fiecărui an, cu indicele de inflație.
- 4.6. (1) Pentru buna executare a contractului de concesiune, concesiionarul va constitui în termen de cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune, garanția de bună execuție a contractului.

- (2) Cuantumul garanției de bună execuție va fi egal cu _____ lei.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

5.1. Drepturile concesiionarului:

- are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa bunurile concesionate;
- are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract.

5.2. Drepturile concedentului:

- are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesiionar;
- verificarea se va face numai cu notificarea prealabilă a concesiionarului;
- concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Obligațiile concesiionarului:

- este obligat să folosească bunul concesionat conform destinației prevăzute în contract;
- este obligat să asigure exploatarea eficientă a terenului ce face obiectul concesiunii, conform destinației concesiionării și să "influențeze spațiul de producție/spațiul de prestări servicii/ hale de depozitare".
- este obligat să solicite autorizațiile de construire și avizele necesare, în termenul stabilit prin proiect și prin autorizația de construire;
- este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii;
- nu poate subconcediona bunul concesionat;
- este obligat să plătească redevența la termenele stabilite în contract;
- este obligat să plătească impozitul pe terenul concesionat și pe clădirile care vor fi edificate pe acest teren, la termenele stabilite prin Codul fiscal;

JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL HILIPICENI
COMISIA PENTRU ADMINISTRATIE PUBLICĂ LOCALĂ, PROBLEME
JURIDICE, MUNCĂ ȘI PROTECȚIE SOCIALĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE,
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETAȚENILOR, CULTE ȘI
MINORITĂȚI-

AVIZUL NR. 40X0.07.2023

pentru proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a unor
suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hilipiceni, situate în PC
311 intravilan sat Hilipiceni

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 542/14.07.2023 privind concesionarea prin
licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hilipiceni,
situate în PC 311 intravilan sat Hilipiceni, însoțit de referatul de aprobare al primarului
înregistrat la nr. 543/14.07.2023;

În baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hilipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea
Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință
gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hilipiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din
Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu
modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată
cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări
ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu
modificări și completări ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) și art. 136 alin. (6), alin. (8) lit. a) din

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Comisia pentru administratie publica locala, probleme juridice, munca si protectie
sociala, apararea ordinii publice, respectarea drepturilor si libertatilor cetatenilor, culte si
minoritati din cadrul Consiliului local Hilipiceni, judetul Botosani, adopta urmatoarul

AVIZ:

Art.1. - Se avizeaza FAVORABIL/NEFAVORABIL proiectul de hotărâre nr.

542/14.07.2023 privind concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care
aparțin domeniului privat al comunei Hilipiceni, situate în PC 311 intravilan sat Hilipiceni,
cu/tără amendamente.

Art.2. - Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa nr. 1
care face parte integrantă din prezentul aviz.

Art.3. - Prezentul aviz se comunică de către secretarul comisiei, în termenul
recomandat, secretarului general al U.A.T.



SECRETAR,
CIOBANU MARINETA

AVIZUL NR. 41/12.07.2023

pentru proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de
teren care aparțin domeniului privat al comunei Hipiceni, situate în PC 311 intravilan sat

Hipiceni

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 542/14.07.2023 privind concesionarea prin licitație
publică a unor suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hipiceni, situate în PC
311 intravilan sat Hipiceni, însoțit de referatul de aprobare al primarului înregistrat la nr.
543/14.07.2023;

În baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea
Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, dară în folosință gratuită și
vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hipiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din
Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări
și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu
modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și
completări ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) și art. 136 alin. (6), alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr.
57/2019 privind Codul administrativ;

Comisia pentru învățământ, sănătate, cultură, tineret, activități sportive și de agrement,
activități științifice, din cadrul Consiliului local Hipiceni, județul Botoșani, adoptă următorul

AVIZ:

Art.1. – Se avizează FAVORABIL/NEFAVORABIL proiectul de hotărâre nr.
542/14.07.2023 privind concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin
domeniului privat al comunei Hipiceni, situate în PC 311 intravilan sat Hipiceni, ~~cu/tără~~
amendamente.
Art.2. – Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa nr. 1 care face
parte integrantă din prezentul aviz.
Art.3. – Prezentul aviz se comunică de către secretarul comisiei, în termenul recomandat,
secretarului general al U.A.T.

PREȘEDINTE
AMHĂLESEI CĂPĂLĂ ADRIAN

SECRETAR,
CONTINEAC GEORGE

CONSILIUL LOCAL HIPICENI
JUDEȚUL BOTOȘANI
COMISIA PENTRU PROGRAME DE DEZVOLTARE ECONOMICO-SOCIALĂ,
BUGET-FINANȚE, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL
COMUNEL, AGRICULTURĂ, GOSPODĂRIE COMUNALĂ, REALIZAREA
LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI COMERT-

AVIZUL NR. 42 RO.07.2023

Pentru proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hipiceni, situate în PC 311 Intravilan sat Hipiceni

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 542/14.07.2023 privind concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hipiceni, situate în PC 311 intravilan sat Hipiceni, însoțit de referatul de aprobare al primarului înregistrat la nr. 543/14.07.2023;

În baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hipiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 125 alin. (1) lit. b) și art. 136 alin. (6), alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Comisia pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, realizarea lucrărilor publice și comerț din cadrul Consiliului local Hipiceni, județul Botoșani, adoptă următorul

AVIZ:

Art.1. - Se avizează FAVORABIL/NEFAVORABIL proiectul de hotărâre nr. 542/14.07.2023 privind concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hipiceni, situate în PC 311 intravilan sat Hipiceni, cu/fără amendamente.

Art.2. - Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa nr. 1

Art.3. - Prezentul aviz se comunică de către secretarul comisiei, în termenul

recomandat, secretarului general al U.A.T.



SECRETAR,
MOLIE COSTEL

REFERATUL COMPARTIMENTULUI DE RESORT

pentru proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hilpiceni, situate în PC 311 intravilan sat Hilpiceni

Hanciuc Elena Anuța - șeful biroului financiar-contabil din cadrul Primăriei Hilpiceni, Balan Andrei - referent și Tucaliuc Danicla - referent responsabil urbanism și amenajarea teritoriului, în conformitate cu prevederile art. 125 și art. 136 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

A luat în dezbateri și a analizat proiectul de hotărâre nr. 542/14.07.2023 privind concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hilpiceni, situate în PC 311 intravilan sat Hilpiceni, însoțit de referatul de aprobare al primarului înregistrat la nr. 543/14.07.2023;

Cele cinci loturi de teren propuse pentru concesionare au categoria de folosință "curți construcții" și sunt scoase la licitație cu destinația "înființare spații de producție/înființare spații de prestări servicii/înființare hale de depozitare", fiind înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Hilpiceni.

În prezent, aceste suprafețe de teren sunt libere. Prin concesionare, se vor atrage resurse la bugetul local.

Prețul de pornire a licitației a fost stabilit prin raportul de evaluare cu nr. 131/14.07.2023 întocmit de expertul autorizat Jivica Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL;

Există studiu de oportunitate înregistrat la nr. 545/14.07.2023 și caiet de sarcini înregistrat la nr. 546/14.07.2023.
Concesionarea se face pentru o perioadă de 20 ani cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu acordul părților.

În baza prevederilor:

- Hotărâri Consiliului local Hilpiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hilpiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 - 355 și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 125 și art. 136 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Avizăm favorabil proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Hîlîpîcenî, pe care îl supunem spre aprobare în ședința Consiliului Local Hîlîpîcenî din luna iulie 2023.

Serbîrou contabilitate,
Hanciu Elena Ancuța



Referent,
Balan Andrei



Referent,
Tucaliuc Daniela

REFERAT DE APROBARE

pentru prezentarea și motivarea proiectului de hotărâre

privind concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hilipiceni, situate în PC 311 intravilan sat Hilipiceni

Prezentul referat de aprobare are la bază prevederile art. 6 alin. (3) și art. 30 alin. (1) și (2) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hilipiceni, situate în PC 311 intravilan sat Hilipiceni. În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, fiecare proiect de hotărâre înscris pe ordinea de zi a ședinței consiliului local este supus dezbaterii numai dacă este însoțit de referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de inițiatorul acestuia.

Având în vedere:

- solicitarea de concesionare a unui lot de teren situat în PC 311 intravilan sat Hilipiceni, cu categoria de folosință "curți construcții", în scopul desfășurării activității curente aferente proiectului european "achiziție linie mobilă de fabricat brichete de către DAVICOR MOLDOVA EST SRL, în comuna Hilipiceni, județul Botoșani", înregistrată la noi cu nr. 224/18.01.2023;
- referatul înregistrat la nr. 541/14.07.2023;
- raportul de evaluare cu nr. 131/14.07.2023 întocmit de expertul autorizat Tivică Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL;
- studiul de oportunitate înregistrat la nr. 545/14.07.2023;
- caietul de sarcini înregistrat la nr. 546/14.07.2023;

Ținând cont de faptul că terenul situat în PC 311 intravilan sat Hilipiceni este liber și ținând cont de faptul că se dorește ca toate terenurile disponibile din domeniul public și privat să fie exploatare, pentru atragerea de resurse la bugetul local.

Am inițiat acest proiect de hotărâre prin care propun concesionarea unor suprafețe de teren situat în PC 311, așa cum a fost împărțit în loturi, după cum urmează:

- Lotul 2 cu număr cadastral 52672 în suprafață de 3134 mp;
- Lotul 3 cu număr cadastral 52673 în suprafață de 3134 mp;
- Lotul 4 cu număr cadastral 52674 în suprafață de 3000 mp;
- Lotul 5 cu număr cadastral 52675 în suprafață de 3000 mp;
- Lotul 6 cu număr cadastral 52676 în suprafață de 5000 mp.

Propun ca terenul să fie concesionat pentru o perioadă de 20 de ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu acordul părților, cu destinația "înfințare spații de producție/înfințare spații de prestări servicii/înfințare hale de depozitare". În plus, se vor crea și câteva locuri de muncă în comună.

Propun ca prețul de pornire a licitației să fie cel stabilit de evaluator, respectiv de 0,43 lei/mp/an, pe loturi după cum urmează:

- Lotul 2 cu număr cadastral 52672 în suprafață de 3134 mp = 1.362 lei/an/lot;
- Lotul 3 cu număr cadastral 52673 în suprafață de 3134 mp = 1.362 lei/an/lot;

- Lotul 4 cu număr cadastral 52674 în suprafață de 3000 mp = 1.304 lei/an/lot;
- Lotul 5 cu număr cadastral 52675 în suprafață de 3000 mp = 1.304 lei/an/lot;
- Lotul 6 cu număr cadastral 52676 în suprafață de 5000 mp = 2.173 lei/an/lot.

Propun ca prețul calculatului de sarcini să fie de 50 lei, garanția de participare la licitație să fie de 50 lei și taxa de participare la licitație să fie de 50 lei.

In baza prevederilor:

- Hotărâri Consiliului local Hîrpiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hîrpiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 - 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

Consider că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus spre aprobarea membrilor Consiliului local, în sedința din luna iulie 2023, în forma prezentată de mine.

LUCHIAN GHEORGHE-MARIAN

Primar,



[Handwritten signature]

HOTĂRÂRE

privind concesionarea prin licitație publică a unor suprafețe de teren care aparțin domeniului privat al comunei Hilipiceni, situate în PC 311 Intravilan sat Hilipiceni

Consiliul local al comunei Hilipiceni, județul Botoșani,

Având în vedere:

- referatul de specialitate înregistrat la nr. 541/14.07.2023;
- raportul de evaluare nr. 131/14.07.2023 întocmit de expertul autorizat Tivică Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL înregistrat la noi cu nr. 540/14.07.2023;
- proiectul de hotărâre cu nr. 542/14.07.2023, însoțit de referatul de aprobare al primarului nr. 543/14.07.2023;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate din cadrul Primăriei Hilipiceni;
- avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local;

În baza prevederilor:

- Hotărâri Consiliului local Hilipiceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesionare, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hilipiceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 – 355 și art. 362 – 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală și art. 8 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Hotărăște:

Art.1. - Se aprobă concesionarea prin licitație publică, organizată în condițiile legii,

a unor suprafețe de teren situate în PC 311 Intravilan sat Hilipiceni, care aparțin domeniului privat al comunei Hilipiceni, identificate pe loturi, după cum urmează:

- Lotul 2 cu număr cadastral 52672 în suprafață de 3134 mp;
- Lotul 3 cu număr cadastral 52673 în suprafață de 3134 mp;
- Lotul 4 cu număr cadastral 52674 în suprafață de 3000 mp;
- Lotul 5 cu număr cadastral 52675 în suprafață de 3000 mp;
- Lotul 6 cu număr cadastral 52676 în suprafață de 5000 mp.

Art.2. - (1) Se însușește raportul de evaluare nr. 131/14.07.2023 întocmit de expertul autorizat Tivică Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL.

(2) Aprobă prețul minim de pornire a licitației pentru concesionarea loturilor de teren menționate la art. 1, după cum urmează:

- Lotul 2 cu număr cadastral 52672 în suprafață de 3134 mp = 1.362 lei/an/lot;
- Lotul 3 cu număr cadastral 52673 în suprafață de 3134 mp = 1.362 lei/an/lot;
- Lotul 4 cu număr cadastral 52674 în suprafață de 3000 mp = 1.304 lei/an/lot;
- Lotul 5 cu număr cadastral 52675 în suprafață de 3000 mp = 1.304 lei/an/lot;
- Lotul 6 cu număr cadastral 52676 în suprafață de 5000 mp = 2.173 lei/an/lot.

(3) Redevenia se va actualiza anual, în funcție de inflație.

Art.3. – Concesionarea suprafețelor menționate la art. 1 se aprobă pentru o perioadă de 20 (douăzeci) ani, cu posibilitate de prelungire în condițiile legii, cu acordul părților.

Art.4. – Se aprobă studiul de oportunitate și caietele de sarcini aferente celor cinci loturi de teren, conform anexelor nr. 1, 2, 3, 4, 5 și 6, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. – Se aprobă contractul-cadru de concesiune, conform anexei nr. 7 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. – Se constituie comisia de evaluare a ofertelor, după cum urmează:

- Spaiuc Miliodora - consilier registru agricol - președinte;
- Balan Andrei – referent responsabil achiziții - secretar;
- Tucaliuc Daniela – referent urbanism - membru;
- Ștefanovici Vandana-Iuliana – consilier registru agricol – membru;
- Irimia Gheorghe-Viorel – consilier local – membru.

Art.7. – Se constituie comisia de contestații, după cum urmează:

- Luchian Gheorghe-Marian – primar – președinte;
- Murgu Camelia – referent secretar;
- Lăpușianu Gabriela – referent – membru;
- Hrapciuc Mihai – referent – membru;
- Lăpușianu Liviu – consilier local – membru.

Art.8. – Se împuternicește primarul comunei Hîlîpicieni pentru încheierea și semnarea contractelor de concesiune.

Art.9. – Primarul comunei Hîlîpicieni împreună cu biroul financiar-contabil vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.10. – Prezenta hotărâre se comunică în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Hîlîpicieni, biroului financiar-contabil din cadrul Primăriei și Instituției Prefectului Județului BOTOȘANI, în vederea obținerii avizului de legalitate.

Art.11. – Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei Hîlîpicieni și pe pagina oficială de internet a instituției, la adresa www.hilipiceni.botosani.ro.

Hîlîpicieni/14.07.2023

INITIATOR,

PRIMAR – LUCHIAN GHEORGHE MARIAN

Avizat legalitate,
Secretar general comuna,
CIOBANU DANIELA-MARIA

Proces verbal
Încheiat astăzi 14.07.2023

Astăzi data de mai sus, subsemnaţii Luchian Gheorghe-Marian şi Ciobanu Daniela-Maria, în calitate de primar şi respectiv secretar al comunei Hîlîpîcenî, am procedat la afişarea unui proiect de hotărâre, în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică şi art. 8 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, după cum urmează:

1. Proiect de hotărâre privind concesionarea prin licitaţie publică a unor suprafeţe de teren care aparţin domeniului privat al comunei Hîlîpîcenî, situate în PC 311 intravilan sat Hîlîpîcenî – iniţiator primarul comunei Hîlîpîcenî;

Primar, M.
LUCHIAN GHE-MARIAN



Secretar,
CIOBANU DANIELA-MARIA

REFERAT,

Subsemnata Hanciuc Elena-Ancuța - șeful biroului financiar contabil din cadrul Primăriei Hîlîpîceni, județul Botoșani,

având în vedere:

- solicitarea de concesiune a unui lot de teren situat în PC 311 intravilan sat Hîlîpîceni, cu categoria de folosință "curți construcții", în scopul desăvârșirii activității curente aferente proiectului european "achiziție linie mobilă de fabricat brichete de către DAVICOR MOLDOVA EST SRL, în comuna Hîlîpîceni, județul Botoșani", înregistrată la noi cu nr. 224/18.01.2023;
- raportul de evaluare cu nr. 131/14.07.2023 întocmit de expertul autorizat Tivică Gheorghe-Iulian din cadrul S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV SRL;

în baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hîlîpîceni cu nr. 30/28.05.2021 privind aprobarea Regulamentului privind procedura de concesiune, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei Hîlîpîceni;
- art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 302 - 355 și art. 362 - 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 287/2009 privind codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;

Va aduce la cunoștință faptul că este necesar să inițiază un proiect de hotărâre în vederea concesiunii a cinci loturi de teren situat în PC 311 intravilan sat Hîlîpîceni, după cum urmează:

- Lotul 2 cu număr cadastral 52672 în suprafață de 3134 mp;
- Lotul 3 cu număr cadastral 52673 în suprafață de 3134 mp;
- Lotul 4 cu număr cadastral 52674 în suprafață de 3000 mp;
- Lotul 5 cu număr cadastral 52675 în suprafață de 3000 mp;
- Lotul 6 cu număr cadastral 52676 în suprafață de 5000 mp.

Având în vedere faptul că se dorește înființarea unor construcții pe suprafețele concesionate, se impune ca perioada contractului de concesiune să fie de cel puțin 20 de ani. Prețul de pornire a licitației să fie cel stabilit de evaluator.

14.07.2023

semnătura



DATA RAPORTULUI: 10.07.2023

EVALUATOR: SC IUPETHEDA EXCLUSIV SRL

UTILIZATORUL DESEMNAT: COMUNA HILIPICENI

PROPRIETAR: COMUNA HILIPICENI

CLIENT: COMUNA HILIPICENI

sat Hilipiceni, com.Hilipiceni, PC 311, jud. Botosani
- terenuri intravilane -
privind proprietatile imobiliare

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 131/14.07.2023



SC IUPETHEDA EXCLUSIV SRL
Calea Bucuresti 10, et. 10, jud. Botosani, jud. Botosani
0741.030.103 / 0760.236.103
iupetheda@yahoo.com

EVALUARI SI EXPERTIZE

CUPRINS

PAGINA DE TITLU
CUPRINS

- Cap. 1. INTRODUCERE
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE
1.2. CERTIFICAREA

Cap. 2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI
2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUARII, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
2.4. SCOPUL EVALUARII
2.5. TIPUL VALORII
2.6. MONEDA EVALUARII
2.7. DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI
2.8. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATII EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTUIA
2.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE EVALUATOR
2.10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE
2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE
2.12. DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV SAU EXPLICAREA CAUZEI NECONFORMITATII
2.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE
3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE
3.3. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI TERENULUI
3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI / ELEMENTE ATASATE
3.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

- 5.1. ASPECTE GENERALE
5.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER SAU CONSIDERAT LIBER
Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETATII
6.1. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA

- 7.1. ANALIZA REZULTATELOR
7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Cap. 8. ANEXE



Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. Tipul proprietatii: Proprietati imobiliare de tip terenuri intravilane

2. Localizare: sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, p.c. 192, 184 si 183, jud. Botosani

3. Proprietarul bunului: COMUNA HILPICENI

4. Descrierea bunului: 5 loturi de teren intravilan, cu nr. Cad. / CF nr. 52672, 52673, 52674, 52675 si 52676, situate in sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud. Botosani, dupa cum urmeaza:

Nr. Crt.	Denumire lot	Nr. cad. si nr. CF	Parcela comuna	Suprafata lot (mp)
1	Lot 2	52672	311	3.134
2	Lot 3	52673	311	3.134
3	Lot 4	52674	311	3.000
4	Lot 5	52675	311	3.000
5	Lot 6	52676	311	5.000

5. Situatia terenului: Proprietati imobiliare - terenuri intravilane avand categoria de folosinta curti constructii, situate in sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud. Botosani.

6. Clientul: COMUNA HILPICENI, CUI 3373365

7. Utilizatorul desemnat: COMUNA HILPICENI

8. Scopul evaluarii: concesionarea

9. Tipul valorii: chiria de pata

10. Dreptul evaluat: Dreptul de folosinta

11. Data evaluarii/inspectiei: 10.07.2023

12. Valoare estimata:

Tinand cont de cantitatea si precizia informatiilor utilizate in evaluare, dar si de scopul prezentului raport de evaluare, in opinia evaluatorului valoarea de pata a proprietatii subiect in vederea concesionarii este cea obtinuta prin metoda comparatiei directe:

$$\text{Red}^{\text{min}} = 0,43 \text{ Lei/mp/an}$$

$$\text{Red}^{\text{min}} = 0,09 \text{ Euro/mp/an}$$

Redeventa fiecarui lot de teren este prezentata in tabelul de mai jos:

Nr. Crt.	Denumire lot	Nr. cad. si nr. CF	Parcela comuna	Suprafata lot (mp)	Redeventa unitara (E/mp)	Redeventa minima anuala (Euro/lot)	Redeventa minima anuala (Ron/lot)
1	Lot 2	52672	311	3.134	0.09	275	1.362
2	Lot 3	52673	311	3.134	0.09	275	1.362
3	Lot 4	52674	311	3.000	0.09	263	1.304
4	Lot 5	52675	311	3.000	0.09	263	1.304
5	Lot 6	52676	311	5.000	0.09	439	2.173

13. Cursul de schimb oficial la data evaluarii: 4,9514 LEI/E

1.2. CERTIFICAREA

Referitor la loturile de teren intravilan, cu nr. Cad. / CF nr. 52672, 52673, 52674, 52675 si 52676, situate in sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud. Botosani certific, după cele mai

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;

- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;

- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminate;

- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;

- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;

- menționez ca am efectuat personal inspecția proprietăților imobiliare subiect în data de 10.07.2023 în prezența unui reprezentant al primarilor;

- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestui lucru;

- pentru realizarea raportului nu am primit (am primit) asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării.

Evaluator autorizat:

ing. TRIVICA GH. IULIAN

Membru Titular ANEVAR – E.M. E.B.M

Data certificării:
14.07.2023



Cap. 2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

Loturi de teren

Sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, p.c. 311 Jud. Botosani

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR conform Autorizatiei nr. 0707 emisa de ANEVAR, fiind o societate specializata in lucrari de expertize si evaluare, administrator ing. TIVICA GH. IULIAN, Membru titular ANEVAR, specializarea E.P.I si E.B.M. - legitimat cu 16664/2023 si Expert Tehnic Judiciar, autorizatia nr. 63618072014, seria 670714103313062014.

S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L. - cu sediul in Calea Nationala, nr. 46, sc.C, mun. Botosani, CUI 39747541, JO7/471/2018.

Evaluatorul are competenta pentru efectuarea evaluarii iar pentru realizarea raportului nu am primit asistenta din partea altor persoane.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI

Clientul si utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este COMUNA HILPICENI.

Nu se identifica alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare.

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul desemnat al lucrării.

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUARII, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării îl constituie 5 loturi de teren intravilan, cu nr. Cad. / CF nr. 52672, 52673, 52674, 52675 si 52676, situate in sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, Jud. Botosani, cod postal 717205.

Loturile de teren sunt proprietatea COMUNA HILPICENI.

In prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de folosință deținut de catre COMUNA HILPICENI asupra terenului ce face obiectul prezentei evaluari.

2.4. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării este concesionarea.

Evaluarea nu va fi utilizata pentru alte scopuri si in afara contextului prezentat.

2.5. TIPUL VALORII

Pentru scopul evaluării declarat de client, tipul de valoare adecvat este chiria de piata.

Baza de evaluare in prezentul raport de evaluare, o reprezinta Standardele de Evaluare a Bunurilor, Editia 2022.

Conform SEV 104 - Tipuri ale valorii, pct.40.1, definitia chiriei de piata este urmatoarea:



„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Metodologia de estimare a „chiriei de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante, Editia 2022.

2.6. MONEDA EVALUARII

Chiria de piață este exprimată în RON și în EURO și reflectă o sumă exprimată în numerar, fără a lua în considerare alte aranjamente financiare echivalente numerarului. Cursul de schimb valutar anunțat de BNR pentru data evaluării 10.07.2023 este de 4,9514 lei/Euro.

2.7. DATA EVALUARII, DATA INSPECȚIEI, DATA RAPORTULUI

Data evaluării este 10.07.2023, data la care este valabilă concluzia privind valoarea de piață estimată și sursa informațiilor utilizate pentru fundamentarea valorii. Data inspecției este 10.07.2023. Data raportului de evaluare este 14.07.2023.

2.8. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATII EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTUIA

Evaluatorul a studiat și utilizat în estimarea valorii toate documentele pe care le-a avut la dispoziție, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor documente, în afara celor enumerate mai jos, despre care acesta nu avea cunoștință și de aceea nu se asuma nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții ai Primăriei, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca localitatea și limitele proprietății descrise în raport corespund cu documentele de proprietate.

2.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE EVALUATOR

Au fost utilizate următoarele documente puse la dispoziție de client:

- Extras de carte funciara nr. 34971/07.04.2023 emis de OCPI Botosani;
- Încheierea de intabulare nr. 34971/07.04.2023 emis de OCPI Botosani;



- Referat de admiterea – dezmembrare imobil 55446/19.06.2023 emis de OCPI;
 - Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezvoltare;
 - Planurile de amplasament si delimitare a imobilelor, scara 1:2000 pt. fiecare parcela.
 - Certificat de urbanism nr. 7/15.06.2023;
- La intocmirea raportului de evaluare au fost utilizate urmatoarele surse de informare:

- Standardele de evaluare a bunurilor, Editia 2022;
- Suport Curs "Evaluarea proprietatii imobiliare" editat de ANEVAR si IROVAL;
- Informatii despre piata terenurilor la nivel local, date statistice de pe site-ul www.anevar.ro (date preluate de pe *Analize Imobiliare si Imobiliare.ro, INS, www.ancpi.ro*);

Informatiile colectate de evaluator se refera la:

- date descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, colectate de la participantii pe piata specifica si din mass-media de specialitate (informatii furnizate de agentii imobiliare Terrenos, Venus, MonCasa, Roma, Imperia, cotidienele si publicatii de profil privind preturi de tranzactionare, tendinte consensuate recent pe piata imobiliara locala: Informatia de nord est, Monitorul de Botosani, Botosaneanul, etc);
- date despre preturi, alte analize si opinii publicate (www.ancpi.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, etc).

Am analizat piata specifica proprietatii analizate si am avut convorbiri cu vanzatori, cu agentii imobiliari si am avut convorbiri telefonice cu proprietarii terenurilor oferite. Documentarea a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii.

2.10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1. IPOTEZE

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;

- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;

- Din informatiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentanţii ai Primăriei, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţa de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva.



moment;

– S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

cauza sau de pe o proprietate invecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune

– Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea raportului de evaluare.

proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor
or consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii
or.

de proprietate in valoare estimata si proprietate atestata de documente de proprietate corespunzatoare dintre valoarea estimata si cea din documente de proprietate in valoare estimata dar pastreaza valoarea estimata pentru proprietatea

7.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

8

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau difuzate fără acordul prealabil al evaluatorului iar posesia lui, chiar de drept, nu conferă dreptul de a-l publica. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop sau pentru un alt bun, chiar identic. Pentru validitate este necesară semnătura originală a evaluatorului.

2.12. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV SAU EXPLICAREA CAUZEI NECONFORMITĂȚII

Conform prevederilor și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abateră de la niciunul din standardele de evaluare precizate mai jos. În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, Editia 2022:

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

2.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicarea asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.



Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Adresa proprietatii imobiliare analizate este sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, PC 311, jud. Botosani.

Loturile de teren sunt situate in zona periferica a loc. Hlipiceni, la iesirea spre loc. Victoria, com. Hlipiceni, jud. Botosani, langa Piata Hlipiceni.

Comuna Hlipiceni este situata in nord-estul Romaniei, in sudul județului Botoșani, in apropiere de limita cu județul Iași. Satele componente ale comunei sunt: Hlipiceni, Victoria si Dragalina. Comunele vecine ale comunei Hlipiceni sunt: Călărași și Răușeni in sud si sud-est, Todireni in nord.



Amplasarea loturilor in localitate



Amplasarea loturilor din p.c.311



3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Loturile de teren sunt situate in sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, PC 311, jud. Botosani, cod postal 717205. Loturile de teren sunt proprietatea Comuna Hlipiceni. Nu exista neconcordanțe între situația din acte și cea măsurată. Identificarea proprietăților imobiliare corespunde Planurilor de Amplasament și Delimitare a corpurilor de proprietate înregistrate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani. Drepturile de proprietate asupra proprietăților imobiliare sunt înțabulate sub nr. 34971/07.04.2023, conform extrasului de carte funciara pentru informare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani. Ca urmare a cererii nr. 34971/07.04.2023 s-a emis Extrasul de Carte Funciara, care precizeaza ca proprietățile sunt libere de sarcini.

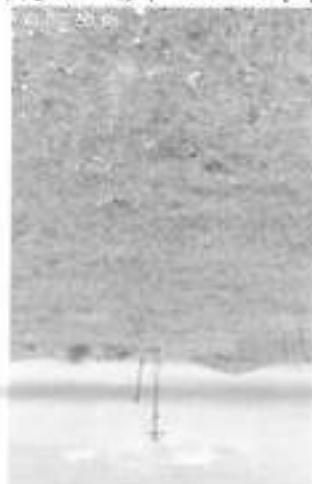
3.3. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI TERENULUI

Loturile de teren sunt situate în intravilanul sat Hlipiceni, com. Hlipiceni, PC 311, jud. Botosani, cod postal 717205.

În continuare prezint câteva fotografii cu loturile de teren:



Vedere terenuri din p.c. 311



Terenurile sunt drepte, au forma regulata si conditii de fundare normale. Toate loturile de teren au deschidere de cca 28 - 46 m la lotul 9 care reprezinta cale de acces. Terenurile au posibilitatea de acces la urmatoarele utilitati: energie electrica. La data evaluarii loturile sunt libere.



3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI / ELEMENTE ATASATE

Nr.Ct.	Denumire lot	Nr.cad. si nr.CF	Parcela comuna	Suprafata lot (mp)
1	Lot 2	52672	311	3,134
2	Lot 3	52673	311	3,134
3	Lot 4	52674	311	3,000
4	Lot 5	52675	311	3,000
5	Lot 6	52676	311	5,000

In evaluarea proprietatii, nu sunt incluse bunuri mobile sau alte elemente reprezentate bunuri mobile sau proprietati non-imobiliare.





Membru Titular ANEVAR - E.P.I. E.B.M;

Ing. TIVICA GH. IULIAN

Evaluator autorizat

Terenul a fost dobândit de către Comuna Hîlîpîcenî în baza Actului Administrativ nr. 21/15.03.2023 emis de Consiliul Local al Comunei Hîlîpîcenî și Anexa 1 la HCL – domeniul privat.

3.5. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE

Loturi de teren
Sat Hîlîpîcenî, com. Hîlîpîcenî, p.c. 311 Jud. Botoşani

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pietei imobiliare reprezintă procesul de identificare și studiere a pietei unei

anumite proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi bani.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici.

O analiză de piață trebuie să fie adaptată tipului și caracteristicilor de bază ale proprietății imobiliare, locației și poziției acesteia pe piață (prin prisma concurenței și a funcțiilor complementare).

Analiza pietei are permanent în atenție cei **patru factori** interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: *utilitatea, varianta, dorința și puterea efectivă de cumpărare.*

4.1. DEFINIREA PRODUSULUI IMOBILIAR (ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății.

Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Proprietatea evaluată este amplasată la ieșirea din sat Hlipiceni spre loc. Victoria, com. Hlipiceni, jud. Botosani, în zona periferică, lângă Piața Hlipiceni, zona mixtă, rezidențială de case și agricolă, conform PUG al com. Hlipiceni.

Localizarea în loc. Hlipiceni face ca terenul subiect să fie puțin mai atractiv fata de celelalte localități învecinate deoarece este o localitate mai puțin dezvoltată.

4.2. DELIMITAREA PIETEI SPECIFICE (ARIA PIETEI SI ARIA COMPETITIVA)

Piața specifică se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici.

Analiza pietei specifice presupune cercetarea condițiilor pietei imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Terenurile evaluate sunt amplasate la ieșirea din sat Hlipiceni spre loc. Victoria, com. Hlipiceni, jud. Botosani, în zona periferică, lângă Piața Hlipiceni, zona mixtă, rezidențială de case și comercială/agricolă, conform PUG al com. Hlipiceni.

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- **tipul proprietății imobiliare:** loturi de teren intravilan cu suprafețe între 3.000 și 5.000 mp, situate în zona periferică a loc. Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud. Botosani, zona mixtă, rezidențială de case și agricolă.



- caracteristicile proprietatii imobiliare:

- Modul de utilizare: in majoritatea cazurilor terenurile din zona au suprafete cuprinse intre 1.500 – 3.500 mp dar exista si terenuri cu suprafete cuprinse intre 3.000 si 5.000 mp;
- Potentialii utilizatori: persoane fizice care vor sa construiasca o casa sau persoane juridice care vor sa deschida o afacere;
- Echiparea cu utilitatile zonei.

- **aria pietei din punct de vedere geografic sau al localizării** (definită prin prisma comparabilității cu proprietatea subiect, zone echivalente).

Așa cum am arătat în capitolul precedent, aria de piață pentru loturile subiect este zona periferică din localitățile rurale din jud.Botosani.

- **proprietăți substitut disponibile**, adică proprietăți cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria ei de piață.
- **Proprietăți substitut complementare**, adică proprietăți cu funcțiuni complementare celei analizate.

Pe raza a 1 km se află magazine alimentare, Școala și Grădinița, biserică Ortodoxă și Pentecostală.

În localitate există și stație de autobuz, fiind asigurată deplasarea în mun.Botosani dar și în comunele alăturate.

Acestea sunt principalele caracteristici ale zonei subiect, care va trebui să le găsim și la terenurile aflate în zone comparabile.

Segmentarea pietei se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra cautiunile spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

În zone similare ale jud.Botosani piața terenurilor cu destinație mixtă - rezidențială de case sau comercială/agricolă poate fi segmentată în funcție de utilități disponibile în zona, proprietăți complementare și distanța față de centrele de comună sau urbane.

După segmentarea pietei, putem spune că pentru terenul subiect piața specifică o reprezintă piața terenurilor situate în zona periferică a localităților rurale din jud.Botosani.

În aria de piață astfel delimitată, au fost analizate toate informațiile disponibile referitoare la oferte și tranzacții de vânzare referitoare la proprietăți substitut.

4.3. ANALIZA CERERII

Cercera reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru proprietatea subiect.

Cercera trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un teren, îl doresc, pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze și să construiască o casă sau să deschidă o afacere.

Cumpărătorii tipici din aria de piață a terenului subiect sunt persoane fizice care vor să construiască o casă sau persoane juridice care vor să deschidă o afacere.



4.4. ANALIZA OFERTEI

Oferta de terenuri optime in aria de piata este medie, existand totusi loturi de teren cu destinatie mai ales rezidentiale si foarte putine cu utilizare comerciala sau industriala. Preturile din oferta pentru terenuri in aria de piata sunt cuprinse intre 1 si 3 Euro/mp. Din discutii telefonice cu reprezentantii din domeniul de constructii rezulta ca:

Pentru estimarea valorii de piață am utilizat comparabilele de la 1 la 4 ca fiind relevante pe care le vom utiliza în metoda comparației directe, întrucât după segmentarea pietei celelalte nu reprezintă comparabile pentru piața specifică.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

Din analiza ofertei competitive, rezulta ca in zona exista oferta pentru loturi de teren cu utilizare rezidentiala si mai putina oferta cu utilizare comerciala/agricola, iar preturile in ultimii doi ani au fost in stagnare sau crestere usoara. In zona nu se practica inchirierea terenurilor.

4.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care, proprietatea subiect, le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piața la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa ca, în ce privește *vanzarea*, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în stagnare, pe fondul unei oferte aflate în stagnare sau scădere ușoară. O astfel de piață este numită o piață a vânzătorilor.

4.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIATĂ

Asa cum am arătat în capitolele precedente, există cerere mică pentru loturi de teren amplasate în aria de piață subiect, atât amplasamentul, vecinătățile dar și utilitățile zonei nefiind foarte atractive.

Pe piața proprietăților similare celei evaluate, fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual consider starea pieței imobiliare, pe acest segment, în creștere ușoară.

Loturile de teren subiect pot fi vandute cu piață cash sau concesionate.

Din discuțiile cu agenții imobiliare și cu personalul primăriei, am ajuns la concluzia că lotul de teren subiect poate fi vandut după o expunere la piață de cca. 6 - 9 luni.

Vandabilitatea curentă a proprietății imobiliare evaluate este bună. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este ridicată.

4.7. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Conform analizei mai sus prezentate am constatat că prețul de vânzare al loturilor de până în 3.500 mp în zona este cuprins între 1,5 și 3,5 Euro/mp. La limita inferioară se află terenurile care au suprafața mai mare și cu acces la drum balastat iar la limita superioară se află terenurile aflate în centre de comuna sau cu suprafețe mici.

Din discuțiile telefonice cu vânzătorii, am dedus că marja de negociere este cuprinsă între 2 și 5% la loturile de teren cu suprafețe de până în 3.500 mp și între 5 și 10% la terenurile de peste 3.500 mp.

În baza analizei de piață prezentate mai sus, am constatat că există cerere și oferta pentru loturi de teren în aria de piață subiect și că prețurile au fost în stagnare sau creștere ușoară în ultimii doi ani.





Membru Tivica ANEVAR - E.P.I. E.B.M.

Ing. TIVICA GH. IULIAN

Evaluator autorizat:

- Activitatea curenta si tendințele pietei relevante:
- exista cerere medie pentru loturi de teren cu destinatie rezidentiala;
 - in zona exista oferta mica pentru case noi;
 - am identificat oferte si tranzactii recente in zona;
 - in zona nu se practica inchirierea terenurilor.
- Putem spune ca la data evaluarii, piata loturilor de teren cu destinatie mixta - mixta - rezidentiala de case sau comerciala/agricola in aria de piata subiect, este o piata slab activa.

Cap. 5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

5.1. ASPECTE GENERALE

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, para.140.1 – 140.2 cea mai buna utilizare (CMBU) este definita astfel: "Cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspective unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Cea mai buna utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului."

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (para.37): "Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai buna utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluat." CMBU a unei proprietăți imobiliare nu este determinată printr-o analiză subiectivă de către proprietar sau de către oricare altă parte interesată de proprietatea imobiliară, ci necesită o analiză specifică realizată de către un evaluator. În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, definiția termenului include în mod implicit ideea că analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricărui amenajări;

2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

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

- a) permisibilitatea legală;
- b) posibilitatea fizică;
- c) fezabilitate financiară;
- d) productivitatea maximă.

5.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau ca poate deveni liber prin demolarea construcțiilor aferente.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, evaluatorul identifică mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat, utilizări care trebuie justificate adecvat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisibilitate legală, de posibilitatea fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Conform PUG a com. Hîlpieni zona analizată este o zonă mixtă - rezidențială de case sau comercială/agricolă. Din analiza zonei și ținând cont de faptul că toate parcelele vecine terenului analizat au o utilizare rezidențială, CMBU a terenului liber ar fi o utilizare rezidențială.

Aceasta utilizare este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care ar conduce la o valoare maximă a terenului și, reprezentând cea mai buna utilizare pentru terenul liber.



5.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CONSTRUITĂ

Pentru proprietatea analizată, trebuie făcută o analiză a utilizărilor astfel încât cea mai bună utilizare care este maxim productivă reprezintă cea mai bună utilizare a construcției existente.

Lunga terenul subiect există la data inspecției construcției comerciale/agricole dar și rezidențiale și care reprezintă CMBU și terenul subiect, din analiza CMBU la teren liber.

O altă utilizare a proprietății construite este puțin probabilă.

Evaluarea proprietății analizate se va face în ipoteza celei mai bune utilizări determinată pentru terenul liber, astfel încât comparabilele vor fi alese în această ipoteza.

5.4. CONCLUZII ALE ANALIZEI CMBU

Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt următoarele:

- cea mai bună utilizare a proprietăților imobiliare evaluate este de proprietate rezidențială;

- utilizarea se poate menține pe termen lung;

- concesionarii cel mai probabil sunt familii care vor să construiască o locuință rezidențială.

CMBU este coerentă cu analiza de piață și se sprijină pe datele prezentate acolo. Astfel, utilizarea rezidențială este cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății imobiliare subiect al evaluării.



Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele:

- **comparația directă** – este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.

- **extracția** – este o metoda prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

- **alocarea** – se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități.

- **metoda reziduală** – poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta metoda se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție (pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forță de muncă și management.

- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciara poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului. Renta funciara este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului terenului și dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piața sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoarea de piață a terenului.

- **analiza parcelarii și dezvoltării** – este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat. Terenul respectiv trebuie să sustină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată la data evaluării sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Din cele șase metode de evaluare recomandate de Standardele de Evaluare a Bunurilor, Edita 2022, prezentate mai sus, pentru evaluarea terenului am utilizat **metoda comparației directe**.

6.1. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Comparația directă este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertei și alte date privind terenuri similare în scopul evaluării terenului subiect.



Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile de pe site-urile www.olx.ro, www.publi24.ro, www.lajumate.ro, etc care prezintă informații privind oferte și tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile, în aria de piață analizată.

Au fost identificate 4 oferte de terenuri (comparabilele de la 1 la 4) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, din aria de piață definită, care sunt prezentate în Anexa 1, iar centralizat sunt prezentate în tabelul următor:

ELEMENTE DE COMPARAȚIE		Inchisul de evaluat		Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafață (mp)	3454	2000	3600	2146	3200		
Preț de vânzare/închiriere (Euro/imp)	1,5	2,79	2,31	2,45			
Tipul comparabil (tranzacție/ofertă)	-	ofertă	ofertă	ofertă	ofertă		
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept deocult	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut		
Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt		
Condiții de înțelegere	numeral	numeral	numeral	numeral	numeral		
Condiții de vânzare	Negotiat	Negotiat	Negotiat	Negotiat	Negotiat		
Condiții de plată	Curent	Curent	Curent	Curent	Curent		
Localizare	zona parteră Chibi	zona parteră Chibi	zona parteră Suta	zona parteră Suta	zona parteră Vîlna		
Comparativ cu subiectul	localitate similară	localitate superioară	localitate similară	localitate similară	localitate similară		
Utilități disponibile	E	gara	avizare	similare	similare		
Suprafață (mp)	3454	2000	3600,00	2146	3200		
Amplasament extensiv (străzi, trotuare)	stradă balastată	stradă balastată	stradă balastată	stradă balastată	stradă asfaltată		
Topografie/relieful	drept	drept	drept	drept	drept		
Destinație (utilizarea terenului)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial		
Forma în plan	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată		
Deschidere la stradă (m)	cca 35 m	cca 10 m	cca 30 m	cca 35 m	cca 35 m		
Cheltuieli pe aducere la stadiul de teren construit	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu		

Valoarea de piață estimată prin metoda comparativelor directe a fost făcută pentru un loc de casa/gospodărie de cca 3.454 mp așa cum au fost dezmembrate loturile de Comuna Hîlîpîcenl.

Pentru toate comparabilele evaluatoarelor a luat în considerare o marja de negociere de 5% din piața specifică și din discuțiile cu vânzătorii terenurilor comparabile.

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele de comparație „drept de proprietate transmis”, „restricții legale”, „condiții de finanțare”, „condiții de vânzare” și „condiții de piață” deoarece toate proprietățile comparabile sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al acestor elemente de comparație:

Aplicarea metodei comparativelor directe pentru terenul evaluat este prezentată în Anexa de mai jos, unde s-au făcut următoarele ajustări:

- Ajustarea pentru elementul localizare:
Am ajustat comparabila 2 cu -15% deoarece este localizată într-o localitate mai dezvoltată celei subiect.

Ajustarea pentru diferența de localizare s-a estimat utilizând analiza pe perechi de date între oferta comparabila 2 (un teren cu localizare superioară subiectului) și oferta 3 (un teren cu localizare similară subiectului) astfel:

- Ajustarea pentru elementul utilități disponibile:
($2,2 \text{ E/mp} - 2,6 \text{ E/mp} / 2,6 \text{ E/mp} = -0,15 \text{ sau } -15\%$ (rotunjit).

Am ajustat comparabila 1 cu +30% deoarece nu are utilități la limita terenului. Ajustarea pentru utilități disponibile s-a calculat utilizând analiza costurilor.

- Ajustarea pentru elementul amenajări exterioare:
Am ajustat comparabila 4 cu -5% deoarece are deschidere la drum asfaltat, superior subiectului care are deschidere la drum balastat.



Ajustarea pentru amenajari exterioare s-a estimat utilizand analiza pe perechi de date intre oferta comparabila 3 (un teren cu deschidere la drum balastat, similar subiectului) si oferta 4 (un teren cu deschidere la drum asfaltat, superior subiectului) astfel:

$$(2,2 \text{ E/mp} - 2,3 \text{ E/mp}) / 2,3 \text{ E/mp} = -0,05 \text{ sau } -5\% \text{ (rotunjit)}.$$

- Ajustarea pentru elementul **deschidere la strada**:

Am ajustat comparabila 1 cu +15% deoarece are deschiderea la strada inferioara subiectului.

Ajustarea pentru deschiderea la strada s-a estimat utilizand analiza pe perechi de date intre oferta comparabila 1 (un teren cu deschidere mica la strada, inferioara subiectului) si oferta 3 (un teren cu deschidere mai mare, similara subiectului) astfel:

$$(1,9 \text{ E/mp} - 2,2 \text{ E/mp}) / 2,2 \text{ E/mp} = -0,15 \text{ sau } -15\% \text{ (rotunjit)}.$$

Pentru celelalte caracteristici nu sunt necesare ajustari, acestea fiind similare cu subiectul.





$$V_p = 2,19 \text{ Euro/mp} = 10,9 \text{ Ron/mp}$$

A fost selectata ca valoare de piata comparabila 3 care are cea mai buna similitudine cu subiectul (dpdv fizic, juridic si economic), asupra pretului careia s-au efectuat cele mai putine ajustari si pentru care ajustarea totala bruta absoluta este cea mai mica. Valoarea de piata a unui metru patrat de teren rezultata din grila este:

Valoarea de piata		7.580 €		37.531 lei		Curs 1 Euro = 4.954 Lei	
Valoarea de piata		Euro / mp		Pretul ajustat si comparabil 3		Curs 1 Euro = 4.954 Lei	
Lotul de teren nr. 1	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
Lotul de teren nr. 2	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
Lotul de teren nr. 3	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
Lotul de teren nr. 4	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	
	Valoarea de piata	2.19		2.19		2.19	

Nr.Crt.	Denumire lot	Nr.cad. si nr.CF	Parcela comuna	Suprafata lot (mp)	Valoarea de plata unitara (E/mp)	Valoarea de plata (Euro/lot)	Valoarea de plata (Ron/lot)
1	Lot 2	52672	311	3.134	2.19	6.878	34.054
2	Lot 3	52673	311	3.134	2.19	6.878	34.054
3	Lot 4	52674	311	3.000	2.19	6.584	32.598
4	Lot 5	52675	311	3.000	2.19	6.584	32.598
5	Lot 6	52676	311	6.000	2.19	10.973	54.329

Valoarea de plata a fiecarui lot de teren este prezentata in tabelul de mai jos:

Loturi de teren Sat Hlipiceni, com.Hlipiceni, p.c.311 Jud.Botosani



Ing. TIVICA GH. IULIAN
Membru Tribunal Arbitral - E.P.I.: E.B.M.

Ing. TIVICA GH. IULIAN
Membru Tribunal Arbitral - E.P.I.: E.B.M.

S.C. IUPREHDA EXCLUSIV S.R.L.

Evaluator:

$Red_{min} = 37.531 \text{ Lei} : 25 \text{ ani} = 1.501 \text{ Lei/an} = 0,43 \text{ Lei/mp/an}$
 $Red_{min} = 7.580 \text{ Euro} : 25 \text{ ani} = 303 \text{ Euro/an} = 0,09 \text{ Euro/mp/an}$

Ținând cont de cantitatea și precizia informațiilor utilizate în evaluare, dar și de scopul prezentului raport de evaluare, în opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății subiect în vederea concesiunii este cea obținută prin metoda comparativă directă:

Criteriu	Metoda comparativă directă	Metode alternative
Credibilitate	Foarte bună	Nu au fost utilizate
Relevanță	Foarte bună	Nu au fost utilizate
Adecvarea informațiilor și ipotezelor	Bună	Nu au fost utilizate

Selectarea valorii de piață se face în funcție de următoarele criterii:

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

$$V_p = 2,19 \text{ Euro/mp} = 10,9 \text{ Ron/mp}$$

În urma aplicării metodei prezentate anterior a fost obținută următoarea valoare de piață pentru un metru pătrat de teren:

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

STABILIREA REDEVENTEI MINIME

Conform Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ "concesionarea se face in baza unui contract prin care o persoana, numita concedent, transmite pentru o perioada determinata de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numita concesionar, care actioneaza pe riscul si pe raspunderea sa, dreptul si obligatia de exploatare a unui bun, a unei activitati sau a unui serviciu public, in schimbul unei redevente".

Terenurile apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrative teritoriale se pot concesiona numai in vederea realizarii de constructii sau de obiective de uz si/sau de interes public, fara a putea fi vandute.

Conform Art. 17 din Legea nr.50/1991 se precizeaza ca „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel incat să asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, in conditi de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”.

Pentru teren, redeventa minima platita de concesionar va fi de:

$$Red_{min} = 37.531 \text{ Lei} : 25 \text{ ani} = 1.501 \text{ Lei/an} = 0,43 \text{ Lei/mp/an}$$

$$Red_{min} = 7.580 \text{ Euro} : 25 \text{ ani} = 303 \text{ Euro/an} = 0,09 \text{ Euro/mp/an}$$

Redeventa fiecarui lot de teren este prezentata in tabelul de mai jos:

Nr.Crt.	Denumire lot	Nr.cad. si nr.CF.	Parcela comunală	Suprafata lot (mp)	Redeventa unitara (€/mp)	Redeventa minima anuală (Euro/lot)	Redeventa minima anuală (Ron/lot)
1	Lot 2	52672	311	3.134	0.09	275	1.362
2	Lot 3	52673	311	3.134	0.09	275	1.362
3	Lot 4	52674	311	3.000	0.09	263	1.304
4	Lot 5	52675	311	3.000	0.09	263	1.304
5	Lot 6	52676	311	5.000	0.09	439	2.173

Evaluator:

S.C. IUPETHIDA EXCLUSIV S.R.L.

Evaluator autorizat:

Ing. TIVICA GH. IULIAN

Membru Tribunal ANVAR B.P.L. E.B.M.

