

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GHERĂEȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unor imobile aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț

- Prevederile art. 284-364, Partea a V-a din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile art. 866, art. 871 – 873 din Legea Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare,
 - Referatul de aprobare al primarului comunei Gherăești, doamna Dănculesei Ermina, înregistrat cu nr. 1287/06.02.2026;
 - Raportul de specialitate înregistrat la Primăria comunei Gherăești cu nr. 1357 din 09.02.2026;
 - Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Gherăești;
 - Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, Structura Teritorială pentru probleme Speciale NEAMȚ, nr. 64 PS/13.01.2026, nr. 25/NT/13.01.2026, pentru suprafața de 15.000 mp teren;
 - Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, Structura Teritorială pentru probleme Speciale NEAMȚ, nr. 65 PS/13.01.2026, nr. 26/NT/13.01.2026, pentru suprafața de 15.957 mp teren;
 - Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, Structura Teritorială pentru probleme Speciale NEAMȚ, nr. 66 PS/13.01.2026, nr. 27/NT/13.01.2026, pentru suprafața de 15.000 mp teren;
 - Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, Structura Teritorială pentru probleme Speciale NEAMȚ, nr. 69 PS/13.01.2026, nr. 53/NT/20.01.2026, pentru suprafața de 15.000 mp teren;
 - Raportul de evaluare nr. 642/18.11.2025, întocmit de P.F.A Ștefănescu Mihai, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R.;
 - Prevederile Legii Nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul:
- Prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (3), lit. g), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 197, din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

Cosiliul Local al Comunei Gherăești, județul Neamț,

HOTĂRĂȘTE:

- Art. 1** (1) Se aprobă concesiunea prin licitație publică, a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț,
- (2) Suprafețele de teren sunt identificate conform **anexei nr. 1** la prezenta hotărâre.
- (3) Se aprobă studiul de oportunitate pentru concesiunea unor imobile aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, în scopul desfășurării de activități cu specific economic (prestări servicii), conform **anexei nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Ulterior încheierii contractului de concesiune, beneficiarii (concesionarii) vor urma procedura de scoatere din circuitul agricol și schimbarea destinației din categoria arabil în categoria curți – construcții, pentru construcții rezidențiale și nerezidențiale.

(5) Se aprobă caietul de sarcini pentru concesiunea unor imobile aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, conform **anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(6) Se aprobă documentația de atribuire pentru concesiunea unor imobile aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț, conform **anexei nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Se împuternicește primarul comunei Gherăești, județul Neamț, doamna Ermina DĂNCULESEI, în vederea încheierii și semnării contractului de concesiune, în urma finalizării procedurilor privind concesiunea unor imobile aparținând domeniului privat al U.A.T. Comuna Gherăești, județul Neamț.

Art. 5 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde primarul comunei Gherăești, județul Neamț.

Art. 6 Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim prin prevederile prezentei hotărâri poate solicita, în termen de 30 de zile de la data comunicării actului, revocarea, în tot sau în parte, a acestuia de către organul emitent sau se poate adresa instanței de contencios administrativ competentă, conform prevederilor Legii 554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART.7 Secretarul general al comunei Gherăești va comunica prezenta hotărâre persoanelor, instituțiilor și autorităților interesate.

Nr. 30
Din 26 martie 2026



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
GHERGHEL GHEORGHE

[Redacted signature]

Contrasemnează
Secretar general,
Marcela PĂLĂNCEANU

[Redacted signature]

Adoptată în ședința din 26 martie 2026 cu un număr de 13 voturi "pentru" și 2 voturi "împotriva" din totalul de 15 consilieri în funcție

APROBAT
Primarul Comunei Gheraesti,
Ermina Danculesei

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenurile propuse pentru concesionare prin licitație publică, fac parte din proprietatea privată a Comunei Gheraesti, situate în extravilan, Str. Moldovei , au categoria de folosință arabil și pot fi utilizate ca și terenuri arabile .

REGIMUL TEHNIC

Construcțiile ce urmează a se construi pe terenurile concesionate vor avea caracter provizoriu (ca durată de ani) și vor avea ca termen durată de valabilitate a contractului de concesiune. Dacă se modifică statutul juridic al terenul, construcția se poate reautoriza în condițiile legii.(daca este cazul)

Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă și silvică se va face cu respectarea prevederilor art.90, 92,93, 94,96 din Legea 18 din 19.02.1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare și prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.(daca este cazul)

Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

Nr. Crt.	Denumire bun	Suprafața în mp	Tarla/ parcela	Număr cadastral
1.	Teren arabil extravilan-punct 60 - până în canal	15.000,00	Tarla 19, parcela 100A/255	56130
2.	Teren arabil extravilan-punct 60 - până în canal	15.000,00	Tarla 19, parcela 100A/255	56131
3.	Teren arabil extravilan punct 60 - până în canal	15.957,00	Tarla 19, parcela 100A/255	56132

4.	Teren arabil extravilan punct 60 - până în canal	15.000,00	Tarla 19, parcela 100A/255	56133
----	---	-----------	-------------------------------	-------

2. MOTIVATIA CONCESIUNII

Concesionarea terenurilor sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

2.1. Motivația pt. componenta legislativă:

- prevederile art. 129, alin. 2, lit. „c” din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit căroră Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate;

- prevederile art. 13, pct.1 din Legea nr. 50/1991R privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată și actualizată, potrivit căroră: „terenurile aparținând domeniului privat al...unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii...se pot concesiona...prin licitație publică...in condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii...”

2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

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

- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență stabilită prin hotărâre a Consiliului local;

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

2.3. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

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

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

- utilizarea durabilă a resurselor;

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

3. DURATA CONCESIUNII

Concesionarea terenurilor, situate în Str. Moldovei, se va face pe o perioadă de 49 ani.

4. ELEMENTE DE PRET

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală, nivelul fiind în funcție de cel de adjudecare, pretul de pornire a licitației, astfel:

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața (mp) CF	Scop/destinația	Redevență lei/mp/an	Redevență anuală
1.	Str. Moldovei	15.000,00 CF 56130	Arabil	0,69	10.350
2.	Str. Moldovei	15.000,00 CF 56131	Arabil	0,69	10.350
3.	Str. Moldovei	15.957 CF 56132	Arabil	0,57	9.095
4.	Str. Moldovei	15.000,00 CF 56133	Arabil	0,68	10.350

Redeventa anuală se indexează în funcție de rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesionarea se va face prin licitație publică, în conformitate cu prevederile art.302- 331, Partea a V- a din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

TABEL

Cuprinzând terenurile ce se vor concesiona prin licitație publică

Nr. crt.	Amplasament	Suprafața (mp) CF	Scop/destinația	H.C.L. Domeniul privat	Valoare de inventar (Mii lei)	Redevență lei/an	Durata	Observații
1.	Str. Moldovei	15.000,00 CF 56130 Lot 1	Arabil	HCL 19/28.02.2023 – poziția 181	105,00	10.350	49 ani	Licitație publică
2.	Str. Moldovei	15.000,00 CF 56131 Lot 2	Arabil	HCL 19/28.02.2023 – poziția 181	105,00	10.350	49 ani	Licitație publică
3	Str. Moldovei	15.957,00 CF 56132 Lot 3	Arabil	HCL 19/28.02.2023- poziția 181	112,00	9.095	49 ani	Licitație publică
4	Str. Moldovei	15.000,00 CF 56133 Lot 4	Arabil	HCL 19/28.02.2023- poziția 181	105,00	10.350	49 ani	Licitație publică

TABEL

Cuprinzând terenurile pentru care s-a întocmit documentatia de atribuire

Nr. crt.	Amplasament	Suprafata (mp) CF	Scop/destinația	H.C.L. Domeniul privat	H.C.L. Aprobare concesiune prin licitație	Valoare de inventar (Mii lei)	Redevență lei/mp/an	Durata	Garantia de participare	Taxa de participare
1.	Str. Vasile Moldovei	15.000,00 CF 56130	Arabil	HCL 19/28.02.2 023	Prezenta hotarare	105,00	0,69	49 ani	1.035	2.000
2.	Str. Vasile Moldovei	15.000,00 CF 56131	Arabil	HCL 19/28.02.2 023	Prezenta hotarare	105,00	0,69	49 ani	1.035	2.000
3.	Str. Vasile Moldovei	15.957 CF 56132	Arabil	HCL 19/28.02.2 023	Prezenta hotarare	112,00	0,57	49 ani	910	2.000
4.	Str. Vasile Moldovei	15.000,00 CF 56133	Arabil	HCL 19/28.02.2 023	Prezenta hotarare	105,00	0,68	49 ani	1.035	2.000

Anexa nr.2 la HCL nr. ___ din _____

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

**ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE
privind concesionarea unor terenuri**

PARTEA I – Caiet de sarcini

PARTEA a II -a – Fișă de date

PARTEA a III -a – Anexa 2.2 tabel terenuri

PARTEA a IV -a – Model de contract de concesiune

PARTEA a V- a - Formulare

CAIET DE SARCINI

privind concesiunea prin licitație publică a imobilelor

CAPITOLUL I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Imobilele care urmează a fi concesionate se află în extravilanul comunei Gheraesti la adresele mentionate în Anexa nr.2.2 a documentației.

1.2. Imobilele ce face obiectul concesiunii, care au suprafața, nr cadastral și valoarea de inventar cele trecute în Anexa nr. 2.2, aparțin domeniului privat al Comunei Gheraesti și se află în administrarea Consiliului Local Gheraesti.

1.3. Imobilele ce fac obiectul concesiunii vor fi utilizate de concesionari, pe riscul și răspunderea lor, conform destinației terenurilor trecute în anexa nr. 2.2, în schimbul unei redevențe.

1.4. Predarea - primirea bunului se va face în maxim 30 zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului, în baza unui proces verbal.

1.5. La încetarea contractului din orice cauză, imobilul revine concedentului liber de sarcini.

1.6. Taxa pentru participarea la licitație este cea detaliată în Anexa nr. 2.2 corespunzătoare fiecărui teren în parte, iar contravaloarea caietului de sarcini este de 200 de lei. Caietul de sarcini poate fi descărcat gratuit și de pe site – ul instituției.

1.7. Taxele prevăzute la pct. 1.6 nu se restituie ofertanților, cu excepția cazului în care licitația se anulează de către autoritatea contractantă .

1.8. Pentru a participa la licitație, ofertanții trebuie să facă dovada achitării taxei de participare la licitație, achiziționării caietului de sarcini și a garanției de participare care este detaliată în Anexa nr. 2.2 la prezenta documentație.

CAPITOLUL II. DURATA CONCESIUNII

2.1. Durata concesiunii terenurilor este de **49 de ani**, suprafața și destinația sunt cele menționate în Anexa 2.2, iar termenul va decurge începând cu data semnării contractului de concesiune.

2.2. Durata concesiunii poate fi prelungită prin acordul de voință al părților, la cererea concesionarului și cu aprobarea Consiliului Local, cu condiția ca acesta să nu înregistreze restanțe la plata redevenței iar cumulativ să nu depășească durata de 49 de ani.

CAPITOLUL III. REDEVENȚA

3.1. Prețul de pornire a licitației pentru concesiunea terenurilor este menționat în Anexa nr. 2.2 și sunt cele aprobate prin Prezenta hotărâre.

3.2. Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicii de inflație prognozați, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

3.3. Redevența se achită într-o singură tranșă, respectiv la 31.03 anul în curs.

3.4. În caz de neplată a redevenței la termenul scadent se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

3.5. Neplata a două redevențe consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

3.6. La încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de bună execuție a contractului, respectiv 10% din valoarea unei redevențe datorate pentru primul an de exploatare a bunului. Din această sumă concedentul poate executa penalitățile și sumele restante datorate de concesionar. În acest caz, concesionarul are obligația de a reîntregi garanția.

CAPITOLUL IV. INFORMATII GENERALE PRIVIND INVESTITIA CE URMEAZA A FI REALIZATA (dacă este cazul)

4.1 Autorizații, avize, studii etc

Folosirea temporară sau definitivă a terenurilor în alte scopuri decât producția agricolă și silvică se va face cu respectarea prevederilor art.90, 92,93, 94,96 din Legea 18 din 19.02.1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare și prevederilor Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Concesionarul are obligația elaborării și obținerii documentațiilor tehnice: documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. Cheltuielile vor fi suportate în exclusivitate de concesionar, acestea neputând fi recuperate în cazul rezilierii contractului de concesiune din orice motiv. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe cheltuiala sa.

4.1. Execuția lucrărilor:

a) Să obțină autorizația de construire și să execute lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.

b) se vor respecta prevederile specificațiilor tehnice, stabilite prin documentatiile de urbanism: proiecte, autorizații etc.

c) concedentul își rezerva dreptul de control și verificare a execuției lucrărilor, pe tot parcursul execuției. Concesionarul are obligația să furnizeze concedentului, la cererea acestuia, toate informațiile și detaliile solicitate.

d) prin soluțiile adoptate concesionarul se va asigura protecția construcțiilor învecinate precum și protecția mediului.

4.2. Programul de execuție a lucrărilor:

a) programul general de execuție a lucrărilor care fac obiectul concesiunii se întocmește de către concesionar.

b) recepția lucrărilor se va efectua de către o comisie numită de concesionar; vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc);

CAPITOLUL V CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

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

5.2. Conform prevederilor art.312 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, modalitatea de acordare a concesiunii este licitația publică.

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

e) nu figurează în cazierul judiciar cu condamnări pentru fapte penale.

5.4. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară cu privire la bunurile aflate în proprietatea Comunei Gheraesti în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație ori de la data rezilierii contractului din culpa concesionarului.

5.5. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține

documentația de atribuire.

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

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

5.8. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire.

5.9. Comisia de evaluare va elabora documentele și va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, în baza căreia se vor elabora ofertele.

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

5.11. Ofertantul declarat câștigător are obligația de a asigura exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii.

5.12. Se interzice subconcesionarea bunului, asocierea sau cesiunea contractului de concesiune în favoarea unei terțe persoane fizice sau juridice. Orice act sau acord încheiat între concesionar și o terță persoană în vederea subconcesionării bunului, a asocierii sau a cesiunii contractului de concesiune este nul de drept.

5.13. Contractul de concesiune se încheie pe o perioadă de 49 de ani după cum sunt menționate în Anexa nr. 2.2 la prezenta Hotărâre, începând cu data semnării lui..

5.14. Concesionarul va exploata bunul ce face obiectul contractului de concesiune potrivit termenilor și condițiilor stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică anexă la prezentul caiet de sarcini și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

CAPITOLUL VI- CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTEI

6.1. Oferta se depune completă la registratura Primăriei Comunei Gheraesti , în plic închis și sigilat, până la data de _____, ora ____ conform anunțului de publicitate.

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

6.3. Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât redevența stabilită prin Hotărârea Consiliului local al Comunei Gheraesti, prin care se aprobă concesiunea bunului, sub condiția respingerii ofertei.

CAP.VII. INSTRUCȚIUNI DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR:

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

7.2. Ofertele se redactează în limba română.

7.3. Ofertele se depun la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează de concedent, în ordinea primirii, în registrul Unic de intrări-ieșiri și registrul Oferte, precizându-se data și ora depunerii.

7.4. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar.

7.5. **Pe plicul exterior** se vor indica datele de identificare ale imobilului pentru care este depusă oferta așa cum sunt ele prevăzute în anunțul de organizare a licitației (număr cadastral, adresa, etc.) .

7.6. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- d) dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului , din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- f) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de Cap. V pct. 5.4. din prezentul Caiet de sarcini;
- g) contractul de concesiune (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;
- h) plicul interior.

7.7. **Pe plicul interior** care va conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interiorul acestuia se vor introduce următoarele:

- oferta financiară **în lei/mp/an**, conform caietului de sarcini (formular de ofertă).

7.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare imobil/lot/parcelă.

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

perioada de valabilitate **(90 de zile)**.

7.10. Persoana interesată are obligația de a depune oferta până la data-limită și la adresa specificată, stabilite în anunțul procedurii de licitație.

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

7.12. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă la solicitarea ofertantului, conform numărului de înregistrare.

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

7.14. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în O.U.G nr.57/2019.

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

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

7.17. Răspunsurile la solicitarea de clarificări, însoțite de întrebările aferente, vor fi transmise către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

7.18. Răspunsul la orice clarificare va fi transmis cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

7.19. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct. 7.18, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

CAP.VIII. DOCUMENTE DE VALABILITATE/CALIFICARE, CARE SE DEPUN DE OFERTANȚI:

A. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL EXTERIOR:

8.A.1. Ofertanții persoane juridice au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- c) dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- d) dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului și de la autoritatea locală competentă unde se organizează licitația, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
- f) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de Cap. V pct. 5.4 din prezentul Caiet de sarcini;
- g) contractul de concesiune (formular anexă la caietul de sarcini), însoțit de ofertant;
- h) copie conformă cu originalul a certificatului de înregistrare (CUI) pentru persoanele juridice iar încheiere eliberată de Judecătoria în cazul ONG-urilor;
- i) copie act constitutiv, inclusiv acte adiționale;
- j) certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, din care să reiasă obiectul de activitate (actualizat – cu o vechime de cel mult 30 de zile)
- k) declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare;
- l) certificat de cazier judiciar, care să ateste lipsa sancțiunilor penale pentru persoana juridică și pentru reprezentantul legal,
- m) copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului;
- n) împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este altă decât reprezentantul legal al societății – dacă este cazul
- o) Plicul interior
- p) alte documente, dacă este cazul.

8.A.2.Ofertanții persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale, întreprinderi familiale, etc. au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente :

- a. o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);
- b. declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c. dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- d. dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)
- e. certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la

sediul/domiciliul ofertantului ;

f. declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de art. Cap. V pct. 5.4 din prezentul Caiet de sarcini;

g. contractul de concesiune (formular anexă la caietul de sarcini), însușit de ofertant;

h. copie a certificatului de înregistrare (CUI), conform cu originalul;

i. copie a actului de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului

j. împuternicire în original pentru persoana care participă la licitație, precum și actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitație este alta decât reprezentantul legal – dacă este cazul

k. certificat constatator eliberat de ORC din care să reiasă obiectul de activitate. (actualizat – cu o vechime de cel mult 30 de zile)

l. Plicul interior

m. Alte documente, dacă este cazul.

7.A.3. Ofertanții persoane fizice, au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul, după caz, în plicul exterior următoarele documente:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (Fisa ofertantului);

b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

c) dovada privind constituirea garanției. (copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)

d) dovada achitării taxei de participare (copie cu mențiunea “conform cu originalul” și semnătură reprezentantului)

e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului și de la autoritatea locală competentă unde se organizează licitația, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;

f) declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situația reglementată de art. cap. V pct. 5.4 din prezentul caiet de sarcini;

g) contractul de concesiune (formular anexă la caietul de sarcini), însușit de ofertant;

h) Copie document de identitate cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura titularului , după caz, procură autenticată în cazul în care persoana fizică este reprezentată de o altă persoană la procedura de licitație;

i) plicul interior;

j) Alte documente, dacă este cazul.

B. DOCUMENTE CE SE DEPUN ÎN PLICUL INTERIOR:

8.B.1. Pe plicul interior care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interiorul acestuia se vor introduce următoarele:

- oferta financiară în moneda/suprafață/periodă, conform caietului de sarcini (formular de ofertă).
- documente privind capacitatea economico-financiară (dacă este cazul) *;
- dovada privind protecția mediului înconjurător (dacă este cazul) *;
- condiții specifice impuse de natura bunului concesionat(dacă este cazul)*.

Notă¹:

I. În cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul depunerii ofertei.

II. Certificatele fiscale, certificatele ORC și cazierul fiscal și judiciar trebuie să fie valabile la data depunerii documentației (cu o vechime de cel mult 30 de zile).

Notă²:

***Documentele specifice criteriilor de evaluare vor fi trecute în fisa de date, iar lipsa lor nu atrage descalificarea.**

Notă³ :

Nu vor putea fi declarați admiși la procedura de licitație ofertanții care nu au depus toate documentele solicitate la CAP. VIII lit. A, fără a avea posibilitatea de a depune documente în completare ulterior ori au depus ofertele într-o altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor ori au depus garanția de participare într-o formă/cuquantum greșit.

C. GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

8.C.1. Garanția de participare la licitație este în sumă specificată în Anexa nr. 2.2 și se va achita prin virament bancar în contul autorității contractante RO24TREZ4925006XXX000162 deschis la Trezoreria mun. Roman sau în numerar la casieria Primăriei Comunei Gheraesti.

8.C.2. Garanția de participare la licitație se restituie ofertanților, după încheierea contractului, în termen de 5 zile de la solicitare.

8.C.3. Ofertantului declarat câștigător nu i se restituie garanția de participare la licitație atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își reține oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de

concesiune;

CAP.IX. CRITERUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

9.1. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este **cel mai mare nivel al redevenței**, aplicat la oferta care îndeplinește toate cerințele de selecție și calificare.

9.2. În cazul în care există mai multe oferte cu același pret, se va solicita refacerea pretului, în plic închis..

CAPITOLUL X : MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII ȘI DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

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

10.2. Sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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

10.4. În baza procesului-verbal întocmit de secretar, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

10.6. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie considerate valabile. În caz contrar, concedentul va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

10.7. Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși nu se deschid.

10.8. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de secretar conform pct. 10.3 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

10.9. În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile. Oferta câștigătoare este în funcție de criteriul de atribuire – cel mai mare nivel al redevenței. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

10.10. Autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții cu privire la rezultatul licitației și publică atribuirea contractului pe pagina de internet a instituției.

CAPITOLUL XI- ANULAREA LICITAȚIEI

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

11.2. Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de legislație, respectiv art. 311 al OUG 57/2019

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de legislație respectiv art. 311 al OUG 57/2019.

11.3. Anularea licitației are loc și atunci când:

a) nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație sau o oferta valabilă în cadrul celei de a doua proceduri de licitație;

b) ofertantul declarat castigator refuza încheierea contractului sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului. Ne semnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de concesiune în termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu următoarele consecințe : suma achitată cu titlu de garanție de participare de către acesta se pierde (nu se va restitui intrând în bugetul concedentului) . Ofertantul în cauză nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru terenul în cauză.

c) în cazul unor contestații întemeiate, admise conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

11.4. Anularea se face prin hotărârea comisiei de licitație. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire,

în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

11.5. Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior, până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

CAPITOLUL XII. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

12.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

12.2. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea

acestuia;

b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu preaviz de 15 zile adresat concesionarului de a elibera terenul/imobilul, în care vor fi indicate și motivele care au determinat luarea acestor măsuri

c) prin acordul părților;

d) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată

f) 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 acest caz, concesionarul va notifica concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare, declarând renunțarea la concesiune

g) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

h) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de concesiune, anexă la prezentul caiet de sarcini.

12.3 Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată de către concesionar, concedentul va calcula despăgubiri.

12.4. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără

intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a schimbat destinația bunului concesionat fără obținerea acordului concedentului,

b) a subconcesionat bunul ce face obiectul contractului;

c) a cedat folosința bunului unor terți;

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței

12.5. Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 12.4 conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 50% din valoarea redevenței indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrativă.

CAPITOLUL XIII. LITIGII

13.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/private, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

13.2. Plângerea prealabilă prevăzută de art. 7 din legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu privire la documentația de atribuire se formulează în termen de 30 de zile de la data publicării acesteia pe pagina de internet a instituției.

13.3. Plângerea prealabilă prevăzută de art. 7 din legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu privire la procedura de licitație propriu-zisă se formulează în termen de 30 de zile de la data luării la cunoștință a actului contestat.

FIȘA DE DATE

II. Informații generale

I.a. Autoritatea contractantă

Denumire: Comuna Gheraesti		
Adresa: loc.Gheraesti, Str.Vasile Alecsandri, nr. 56 Cod poștal 617205, județul Neamț		
Localitate: Gheraesti	Cod postal: 617205	Tara: România
Persoana de contact: Ermina Danculesei – Primar	Telefon: 0233.746.051	
E-mail: primaria@primariagheraesti.ro	Fax: 0233.746.450	
Adresa de internet: www.primariagheraesti.ro		

I.b. Principala activitate sau activități ale Autorității contractante

<input type="checkbox"/> ministere ori alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local <input type="checkbox"/> agenții naționale <input checked="" type="checkbox"/> autorități locale <input type="checkbox"/> alte institutii guvernate de legea publică <input type="checkbox"/> institutie europeană/organizație internaționala <input type="checkbox"/> altele (specificați) _____	<input type="checkbox"/> servicii publice centrale <input type="checkbox"/> aparare <input type="checkbox"/> ordine publică/siguranța națională <input type="checkbox"/> mediu <input type="checkbox"/> economico-financiare <input type="checkbox"/> sanatate <input type="checkbox"/> construcții și amenajarea teritoriului <input type="checkbox"/> protecție socială <input type="checkbox"/> cultură, religie și actv. recreative <input type="checkbox"/> educație <input checked="" type="checkbox"/> altele (specificați) servicii publice locale
--	--

Autoritatea contractantă nu concesionează în numele altei autorități contractante.

Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute de la:	
Primăria Comunei Gheraesti	Comuna Gheraesti Str.Vasile Alecsandri, nr.56 Cod poștal 617205, județul Neamț Tel: 0233.746.051 / Fax: 0233.746.450 E-mail: primaria@primariagheraesti.ro

Orice ofertant interesat are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. În cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări de clarificări autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități. Autoritatea contractantă are obligația transmiterii răspunsurilor – însoțite de întrebările aferente către toți ofertanții prin publicarea acestora pe pagina proprie de internet, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. Răspunsul la solicitările de clarificări se transmite cu cel puțin 5 (cinci) zile înainte de data limită de depunere a ofertelor, în măsura în care clarificările sunt solicitate în timp util. În cazul în care ofertantul nu a transmis solicitarea de clarificare în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitate de a respecta termenul de 5 (cinci) zile, aceasta din urmă are, totuși, obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către ofertanții înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Reguli de comunicare și transmitere a datelor

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și altele asemenea trebuie să se transmită în scris. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii și în momentul primirii.

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități:

- prin poștă;
- prin fax;
- prin mijloace electronice (e-mail);
- prin orice combinație a celor de mai sus.

Ofertantul poate transmite o solicitare de participare:

- în scris;
- prin poștă;
- prin fax;
- prin orice combinație a celor de mai sus.

Orice persoană fizică/operator economic care se consideră lezat de conținutul documentației de atribuire are dreptul de a formula procedură prealabilă (conform legii 554/2004), în termen de 30 de zile de la publicarea documentației de atribuire pe pagina proprie de internet a autorității contractante.

Orice persoană fizică/operator economic care se consideră lezat de un act al autorității contractante pe durata derulării procedurii de concesiune are dreptul de a formula procedură prealabilă (conform legii 554/2004), în termen de 30 de zile de la luarea la cunoștință privind actul vizat.

Competența de soluționare a plângerilor prelabile formulate în temeiul art. 7 din Legea 544/2004 este autoritatea contractantă.

II: Obiectul contractului

II. 1. Descrierea contractului

II.1.1. Denumire contract: Concesionarea terenurilor din domeniul privat al Comunei Gheraesti
II. 1.2) Denumire contract și locul de desfășurare al acestuia Obiectul contractului îl constituie concesionarea terenurilor situate în extravilanul comunei Gheraesti, județul Neamț, cu destinația, suprafața, numărul de carte funciara, conform Anexei nr. 2.2 la prezenta Hotărâre.
Tipul contractului: Contract de concesiune Principala locație de executare a contractului: Comuna Gheraesti
II. 1.3. Procedura se finalizează prin: Contract de concesiune
II. 1.4. Durata contractului de concesiune: 49 de ani
II.1.5. Ofertele alternative nu sunt acceptate.

II. 2. Scopul contractului

Contractul va asigura exploatarea continuă a bunului pe o durată de **49 de ani**, a activităților de administrare a domeniului public sau privat de interes local, având ca obiect concesionarea terenurilor situate în Comuna Gheraesti, conform Anexei nr. 2.2.

II. 3. Condiții specifice contractului

II.6 Alte condiții particulare referitoare la contract	Semnarea și intrarea în vigoare a contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător va avea loc în termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului procedurii cu toti ofertatii.
--	--

III: PROCEDURA

III.1) Licitație publică

III.2.) Legislația aplicată:
O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ

IV. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECTIE – Conform Caiet de sarcini aferent

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita documente doveditoare și de a desemna reprezentanți să verifice, la autoritățile competente, veridicitatea documentelor și declarațiilor prezentate de ofertanți. Orice neconcordanță față de documentele depuse în copie și de datele furnizate în declarații atrage excluderea din procedură.

Oricare dintre documentele solicitate pentru demonstrarea îndeplinirii **cerințelor minime de calificare** trebuie prezentate la deschiderea ofertelor – nu se acceptă completări ulterioare.

IV.1) Situația personală a candidatului / ofertantului	
Documente privind eligibilitatea	Conform Caiet de sarcini aferent

V. PREZENTAREA OFERTEI

V.1) Limba de redactare a ofertei	Limba română
V.2) Perioada de valabilitate a ofertei	90 zile
V.3) Garanție de participare	<ul style="list-style-type: none"> - Cuantumul garanției de participare este conform Anexei nr. 2.2. - Garanția de participare la licitație se achită/depune până cel mai târziu la data limită de depunere a ofertelor. - Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 90 zile. - Forma de constituire a garanției de participare va fi: <ul style="list-style-type: none"> a) a unui ordin de plată, cu condiția confirmării acestora de către banca emitentă, până la data deschiderii ofertelor; c) depunere de numerar la casieria Comunei Gheraesti <p>Garanția de participare se restituie conform prevederilor din Caietul de sarcini.</p>
V.4) Modul de prezentare a ofertei	<ul style="list-style-type: none"> - Oferta se va depune la registratura Primăriei comunei Gheraesti - data limită pentru depunerea ofertei va fi comunicat prin anunțul de publicitate. - Modul de prezentare: Oferta se va depune într-un plic sigilat care va cuprinde două plicuri. Primul plic trebuie să conțină documentațiile de calificare. Al doilea plic: formularul de ofertă precum și documente aferente factorilor de evaluare. Plicul interior trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschis, în cazul în care oferta este declarată întârziată. Pe plicul exterior trebuie să fie trecută adresa imobului pentru care ofertează conform anunțului de publicitate. <p>Participarea Orice ofertant are dreptul de a participa la procedura de atribuire numai individual.</p>

<p>V.5) Deschiderea și evaluarea ofertelor</p>	<p>Ofertele vor fi deschise în data de XX.XX.XXXX, ora XX.XX - Conform anunțului de publicitate, la sediul Primăriei Comunei Gheraesti.</p> <p>Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a ofertelor și de consemnare a documentelor de calificare (alături de Comisia de evaluare a ofertelor).</p> <p>În cadrul ședinței de deschidere a ofertelor, comisia de evaluare verifică modul de respectare a regulilor formale de depunere și prezentare a ofertelor și a documentelor care le însoțesc.</p> <p>Orice decizie cu privire la calificarea ofertanților, sau, după caz, cu privire la evaluarea ofertelor, va fi luată de către comisia de evaluare în cadrul unor ședințe ulterioare ședinței de deschidere a ofertelor.</p> <p>Comisia de evaluare va întocmi un proces - verbal de deschidere care trebuie să includă informațiile anunțate de către președintele comisiei.</p> <p>Procesul verbal privind ședința de deschidere a ofertelor va fi semnat de către membrii comisiei și de către reprezentanții ofertanților care sunt prezenți la deschiderea ofertelor. Modul de lucru al comisiei de evaluare este stabilit de către președintele comisiei, de comun acord cu membrii acesteia. Comisia de evaluare are obligația de a desfășura activitățile de examinare și evaluare numai la sediul autorității contractante.</p> <p>Orice ofertant calificat are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a plicurilor ce conțin oferta financiară (alături de Comisia de evaluare a ofertelor).</p> <p>Corectarea viciilor de formă</p> <p>Viciile de formă ale documentelor și ofertelor prezentate de către ofertant se remediază de către comisia de evaluare, dar numai cu acceptul acestuia. Prin viciu de formă se înțelege o eroare sau omisiune, din cadrul unui document, a cărei corectare nu creează un avantaj evident în raport cu ceilalți participanți și nu alterează sensul și conținutul informațiilor existente inițial în documentul respectiv.</p> <p>Stabilirea ofertei câștigătoare</p> <p>Comisia de evaluare are obligația de a stabili oferta câștigătoare, dintre ofertele valabile, pe baza aplicării criteriului pentru atribuirea contractului de concesiune.</p>
--	--

	În cazul în care doua oferte clasate pe locul I sunt egale, se va solicita refacerea ofertei in plic inchis.
--	--

VI. Criteriul de atribuire : cel mai mare nivel al redeventei;

VII. Atribuirea contractului

VII.1. Comunicarea	<p>Comunicarea se realizează în scris și nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea deciziilor respective.</p> <p>Ofertantul câștigător se informează cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.</p> <p>Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare se informează asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective.</p>
VII.2. Anularea și reluarea aplicării procedurii de atribuire	<p>Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.</p> <p>Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:</p> <p>a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de concesiune;</p> <p>b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor de atribuire a contractelor de concesiune.</p> <p>În cazul în care, la reluarea procedurii de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.</p> <p>Procedura de licitație se va relua, în baza documentației de atribuire și a caietului de sarcini aprobate de Consiliul Local, o singură dată. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială.</p>

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

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

CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

Nr. _____ din _____

CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1.1 Colectarea și prelucrarea datelor personale se va face în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

1.2 În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, se vor aplica prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protecția datelor și ale legislației naționale).

1.3 Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale contractantului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

1.4 Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract sunt următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresă, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de poștă electronică, cod bancar).

1.5 Datele personale, comunicate de contractant în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu obligațiile legale care îi revin acestuia.

1.6 În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale ale contractantului în alte scopuri decât cele prevăzute la pct. 1.3, acesta va fi informat și i se va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.7 Contractantul are dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

1.8 Datele personale ale contractantului vor fi păstrate de autoritatea publică pe întreaga perioadă de executare a contractului și ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

I. Părțile contractante

1. **COMUNA GHERAESTI**, cu sediul in localitatea Gheraesti, str.Vasile Alecsandri,nr.56, în calitate de concedent, reprezentat prin Primar, pe de o parte, și

2. _____, cu domiciliul/sediul sediul în _____, identificat prin C.I/ cod unic de inregistrare RO _____ si numar de inregistrare la Registrul Comertului _____, reprezentata prin administrator _____ în calitate de concesionar, pe de altă parte,

la data de _____, la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Gheraesti nr. _____ precum și a procesului verbal nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 (1) Obiectul contractului este imobilul construcție și/sau teren aferent situat în Roman, str _____, în suprafață de _____, înscris în CF nr. _____, având nr cadastral _____, identificat prin schița ce face parte integrantă din contract. Terenul se concesioneaza in vederea _____

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

bunurile de retur: terenul, în suprafață de mp

bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

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

(2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungita, prin simplul acord de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 ani.

III. Redevența

Art. 3 (1) Redevența pentru concesiunea terenului este de _____ lei/mp/an, conform procesului verbal de adjudecare a licitației nr. _____ din _____

(2) Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

(3) Redevența se achită într - o singura transa, respectiv la 31.03 anul urmator.

(4) În caz de neplată a redevenței la termenele scadente se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale.

(5) Neplata a două redevențe consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

(6) La încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de bună execuție a contractului, echivalentul unei redevențe datorate pentru primul an de exploatare a bunului. Din această sumă concedentul poate executa penalitățile și sumele restante datorate de concesionar. În acest caz, concesionarul are obligația de a reîntregi garanția de bună execuție a contractului.

IV. Plata redevenței

Art. 4 (1) Plata redevenței se face prin contul concedentului nr. _____, deschis la _____, sau în numerar la casieria concedentului.

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

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

(4) Pact comisoriu: Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea deplină a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(5) Prezentul contract constituie titlu executoriu.

V. DREPTURILE PARTILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

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

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

Art. 6 Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar, cu condiția notificării prealabile a concesionarului.

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

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrari de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, pe terenul/cu privire la construcția ce face obiectul concesiunii, anuntand in prealabil in scris concesionarul

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotararile de consiliu local sau funcție de legislatia in domeniu, conform art.3.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

(1) La semnarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, o sumă egală cu redevența datorată pe un an în contul RO _____ sau în numerar la casieria concedentului. Din aceasta suma sunt retinute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract. În acest caz, concesionarul are obligația de a proceda la reîntregirea garanției de bună execuție a contractului.

(2) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale (dacă este cazul)

(2) Să suporte cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investiției/construcției pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune (dacă este cazul)

(3) Să asigure exploatarea în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite în hotărârea de consiliu local prin care a fost aprobată concesiunea.

(4) Să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(5) Să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul și destinația concesiunii, așa cum a fost stabilit la art.1

(6) Să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul concesiunii.

(7) Să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

(8) Să plătească redevența conform art.3 din contract .

(9) Să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislatia in domeniu.

(10) Să se conformeze prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de politie, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

(11) Să întrețină bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, dezapezire etc).

(12) Să permită accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.

(13) Să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(14) Să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(15) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane (dacă este cazul).

(16) Să ia masurile necesare pentru ca prin lucrarile realizate sa nu afecteze proprietatile vecine; este direct raspunzator pentru defectiunile/degradarile/distrugerile si alte asemenea si va suporta exclusiv prejudiciile create. (dacă este cazul)

(17) Să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară și să îl declare la organul fiscal.

(18) La finalizarea lucrarilor sa prezinte concedentului procesul verbal de receptie a lucrarilor executate ; la recepția lucrărilor vor fi invitați și reprezentanți ai concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism, etc); (dacă este cazul)

(20) Să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.

(21) Să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, daca este posibila continuarea exploatarii acestora cu aceeasi destinatie pentru care au fost concesionate.

(22) Să asigure evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și va avea grija ca prin lucrarile executate sa nu afecteze imobilele vecine (dacă este cazul).

(23) La încetarea contractului de concesiune, să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate și liber de orice sarcini, bunul concesionat.

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

(25) În cazul în care sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Art. 8 Obligațiile concedentului

(1) Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Să nu modifice unilateral contractul de concesiune, exceptand situatia prevazuta la art.6 alin (2) sau alte situatii prevazute expres de lege.

(3) Să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului

VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

Art. 9 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu preaviz de 15 zile adresat concesionarului de a elibera terenul/imobilul, în care vor fi indicate și motivele care au determinat luarea acestor măsuri

d) prin acordul părților;

e) prin denunțarea unilaterală a contractului. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți.

f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată

g) 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 acest caz, concesionarul va notifica concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare, declarând renunțarea la concesiune

h) alte situații expres prevăzute de lege sau în contractul de concesiune, anexă la prezentul caiet de sarcini.

Art. 10 Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată de către concesionar, concedentul va calcula despăgubiri.

Art. 11 (1) Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a schimbat destinația bunului concesionat fără obținerea acordului concedentului,

b) a subconcesionat bunul ce face obiectul contractului;

c) a cedat folosința bunului unor terți;

d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței

(2) Încetarea contractului în oricare din situațiile prevăzute la art. 11. alin. (1) conduce la pierderea garanției de bună execuție a contractului, la plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului de 50% din valoarea redevenței indexate la zi precum și la eliberarea terenului/construcției pe cale administrativă.

VIII. Decăderea din drepturi a concesionarului

Art. 12 (1) Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Aceasta sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;

b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;

c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

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

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

IX. Litigii

Art. 13 În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează de instanțele de drept comun.

X. Renunțarea la concesiune

Art. 14 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauza de forta majora, sau datorita faptului ca pe parcursul executarii lucrarilor se constata existenta unor vestigii arheologice.

(2) În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorita nerespectarii obligatiilor de catre concedent, atunci concesionarul are dreptul la despagubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecata.

(3) În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decat cele prevăzute la art. 14 alin. (1), concesionarul este obligat la plata unor despagubiri, după cum urmează:

- in situatia in care constructia nu este inceputa, despăgubirea în sarcina concesionarului consta in contravaloarea lucrarilor executate de concedent în vederea aducerii bunului la starea fizica de la data concesionarii. Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa si accesoriile acesteia pana la data preluarii terenului de catre concedent;

- in situatia in care constructia este in diverse stadii de construire sau finalizata, despăgubirea in sarcina concesionarului reprezinta valoarea investitiilor executate pana la data renuntarii la concesiune. Bunurile proprii, constand din bunuri achizitionate de concesionar, ce pot fi ridicate fara a afecta functionarea imobilului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații banesti; in caz contrar concesionarul isi va ridica bunurile.

XII. Alte clauze

Art. 15 În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 16 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți .

Art. 17 (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

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

CONCEDENT

Primar,
Ermina Danculesei

CONCESIONAR

Nume: _____
Semnatura: _____

OFERTANT

_____ (denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru concesiunea _____

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația
_____ din data de _____.

Prin prezenta, ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de _____ situat în _____ în vederea desfășurării activității de _____

_____.

Am luat cunoștință de condițiile de participare prevăzute în documentele de atribuire.

Oferta noastră este valabilă până la data menționată în documentația de atribuire, respective 90 zile.

Am luat la cunoștință de locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor. În cazul în care vom participa la ședința publică de deschidere a ofertelor, vom desemna o persoană autorizată să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu aceasta ocazie.

Data _____

Ofertant

L. S.

OFERTANT

_____ (denumirea/numele)

FIȘA OFERTANTULUI

pentru concesiunea terenului _____

OFERTANT

Sediul societății sau adresa

Telefon

Adresa e mail

Reprezentant legal

Funcția

Cod fiscal

Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

Nr. cont

Banca

Declarăm pe propria răspundere ca datele menționate sunt corecte și conforme cu documentele oficiale.

Data _____

Ofertant

L. S.

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de _____ situat în _____, NC _____, jud. Neamț

Subsemnatul(a) _____ /reprezentant al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de situat în _____, NC _____, jud. Neamț, organizată de comuna Gheraesti, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că nu sunt în stare de faliment, insolvență ori lichidare judiciară ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic.

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

Numele și funcția reprezentantului legal,

Data,

OFERTANT

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Privind eligibilitatea pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de _____ situat în _____, NC _____, jud. Neamț

Subsemnatul(a)
/reprezentant
al _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru concesiunea imobilului _____ în suprafață de situate în _____, NC _____, jud. Neamț, organizată de Comuna Gheraesti, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că în ultimii 3 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;

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

Numele și funcția reprezentantului legal,
L.S.

Data,

OFERTANT

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Către,

Comuna Gheraesti, Str.Vasile Alecsandri nr.56, jud. Neamț

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, să concesionăm imobilul situat în comuna Gheraesti, cu nr cadastral _____ pentru o redevență de _____ lei/mp/an.

2. Ne angajam ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să concesionăm imobilul pe o durată de _____ de la data încheierea contractului.

3. Ne angajăm să menținem aceasta ofertă valabilă pentru o durata de 90 zile, de la data depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

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

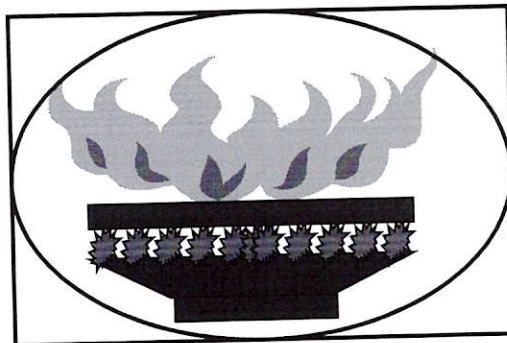
5. Nu depunem ofertă alternativă și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la cuantumul redevenței sau alte prevederi ale ofertei.

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

Numele și funcția reprezentantului legal,
L.S.

Data,

P.F.A. Ștefănescu Mihai
Expertize, evaluări, proiectare
Roman, str. Victor Hugo, bl. 2, ap. 55, jud. Neamț
Tel. mobil 0771 482 315; 0742208636



RAPORT DE EVALUARE

**Teren extravilan supus dezmembrării, NC53905,
cu suprafața de 60957 mp, situat în sat Gherăești,
com. Gherăești, jud. Neamț, str. Moldovei, nr. fn**

Proprietar: UAT com. Gherăești
Utilizator desemnat: Primăria UAT com. Gherăești

-noiembrie 2025-

Raport de evaluare Teren extravilan supus dezmembrării NC53905, cu suprafata de 60957 mp, situat în sat Gherăești, com. Gherăești, jud. Neamt, str. Moldovei, nr. fn

Partea I. Introducere si rezumatul concluziilor

1.1. Declaratie de conformitate:

Ca elaborator al prezentului raport, subsemnatul evaluator declar că raportul de evaluare, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Naționale de Evaluare ANEVAR editia 2025, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), armonizate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards) și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau ale altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului de evaluare, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.2. Certificare:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile **inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în data de 03 11 2025, însoțit de către delegatul proprietarului, d-l Viceprimar Cobzariu Dan.**
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în prezentul raport de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

1.3. Sinteza evaluării (Rezumatul concluziilor importante):

Obiectul evaluării : **Proprietate imobiliară teren extravilan liber de construcții, în suprafața de 60957 mp, având NC53905, situat în sat Gherăești, comuna Gherăești, jud. Neamt, pct. « Până în Canal », cu ieșire la str. Moldovei, fara nr. stradal alocat. Terenul a fost dezmembrat în 4 parcele.**

Dreptul de proprietate : prezumat deplin.

Scopul evaluării : Consilierea clientului. Estimarea unei valori pentru teren, în vederea concesiunii și/sau vânzării.

Tipul valorii estimate : valoarea de piață (definită în continuare la pct. 2.8.).

Moneda utilizată : € (euro) și RON (lei).

Opinia finală a evaluatorului asupra valorii terenurilor rezultate din dezmembrare (fără TVA):



Tabelul nr. 1

Nr. cadastral	Suprafata mp	Valoarea evaluata unitara €/mp	Valoarea evaluata €	Valoarea evaluata lei	Redeventa anuala €	Redeventa anuala lei
1	2	3	4	5	6	7
NC56130	15000	3,35	50 250,00	255 491,00	2 035,15	10 347,50
NC56131	15000	3,35	50 250,00	255 491,00	2 035,15	10 347,50
NC56132	12523	3,35	44 356,00	225 524,00	1 796,50	9 134,15
	3434*	0,70				
NC56133	15000	3,35	50 250,00	255 491,00	2 035,15	10 347,50

(*) Suprafata afectata de restrictii de construire si restrictii de utilizare, datorita culoarului LEA 110 kV.

Cursul de schimb BNR la data raportului de evaluare: 5,0844 lei/€; 4,3825 lei/\$.

EVALUATOR,
ing. Ștefănescu Mihai



Partea a II-a. Termeni de referință a evaluării

2.1. Tipul evaluării și tipul raportului de evaluare :

Prezentul raport de evaluare se refera la o proprietate imobiliara de tip teren extravilan, liber de constructii. Cerintele clientului nu au facut referire la un anumit tip de raport de evaluare sau la un anumit format de prezentare a datelor. Raportul de evaluare este de tip narativ.

2.2. Identificarea clientului/beneficiarului/utilizatorului desemnat al evaluării :

2.2.1. Client/propietar: U.A.T. com. Gherăești, str. Moldovei, nr. 56, jud. Neamt, CUI 2613729, J: n/a, reprezentant legal Primar Dănculesei Ermina. Evaluarea s-a efectuat in baza achizitiei in sistemul SICAP, cod DA39239225/10 11 2025.

2.2.2. Utilizator desemnat : U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt.

2.3. Scopul evaluării :

Consilierea clientului evaluării. Estimarea unei valori pentru teren, in vederea concesiunii/vanzării acestuia.

2.4. Identificarea altor utilizatori desemnati cu exceptia clientului :

Nu este cazul.

2.5. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare :

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului (utilizatorul desemnat al evaluării evaluării), în scopul precizat in raport. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului/utilizatorului desemnat al evaluării și celor care au obținut acordul scris, și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client (utilizatorul desemnat al evaluării) și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau in situatia când proprietatea a intrat în atenția unui organism judiciar abilitat.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul (utilizatorul desemnat al evaluării) numit în raport, numai în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului/utilizatorului desemnat al evaluării. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute și înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

2.6. Identificarea proprietatii evaluate :

Proprietate imobiliara teren extravilan, liber de constructii, proprietatea U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt. Imobilul este situat in sat Gherăești, comuna Gherăești, jud. Neamt, sat Gherăești, str. Moldovei, nr. fn. Proprietatea are numarul cadastral NC53905 si a fost identificata conform Extrasului de plan cadastral de carte funciara nr. 24856/15 05 2025 (prezentat, in copie, in Anexa 1 la raportul de evaluare), document pus la dispozitie de catre delegatul proprietarului.

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietatii evaluate :

Terenul face parte din domeniul privat al U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt, pct. « Până în canal ». Terenul evaluat este situat în zona periferică de vest a satului Gherăești, sat reședință de comuna. În zona se afla clădiri provenind din incinta fostei Cooperative Agricole de Producție (CAP) Gherăești, terenuri agricole cu categoria de folosință arabil și stația de sortare a balastierii aparținând SC Andos Com SRL.

Terenul NC53905 a fost dezmembrat în 4 parcele, cu suprafețele și numerele cadastrale prezentate mai sus, în Tabelul nr. 1.

Nu a fost prezentat evaluatorului un act de proprietate. Modul de dobândire al proprietății este prin constituire.

Conform declarației delegatului proprietarului, prezent la inspecția pe teren, la data inspecției pe teren, proprietatea nu este ipotecată și nu există contracte de concesiune/inchiriere.

In condițiile prezentate mai sus, se prezuma ca dreptul de proprietate asupra terenului evaluat al UAT com. Gherăești este deplin.

2.8. Tipul valorii estimate și definiția acestora :

Definiția valorii estimate, conform standardelor ANEVAR:

În acord cu solicitarea clientului/utilizatorului desemnat al raportului de evaluare, valoarea estimată va fi **valoarea de piață, definită conform standardului de evaluare ANEVAR SEV 102, editia 2025:**

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

2.9. Identificarea evaluatorului :

Ing. Ștefănescu Mihai, domiciliat în mun. Roman, jud. Neamț, str. V. Hugo, bl.2, ap.55, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), având legitimația de evaluator nr. 16334, expert tehnic judiciar în specialitatea Evaluare bunuri imobile, având autorizația Ministerului Justiției nr. 4051706202545749250816052025.

2.10. Cronologie :

Data inspecției proprietății : 03 11 2025. Cu această ocazie, s-a identificat proprietatea din punct de vedere al localizării și al întinderii acesteia, s-au identificat limitele de proprietate și materializarea acestora și s-au executat fotografiile. La inspecția pe teren, subsemnatul evaluator am fost însoțit de delegatul clientului/proprietarului, dl. Viceprimar Cobzariu Dan.

Data raportului de evaluare : 18 11 2025.

Data efectivă a opiniei asupra valorii : 18 11 2025.



2.11. Natura si sursa informatiilor utilizate :

Sursele de informatii utilizate sunt precizate in raport la locul mentionarii informatiilor sau prin trimitere la bibliografie.

Bibliografie :

- [1] ANEVAR "Evaluarea proprietatii imobiliare" ed. 2013.
- [2] M. Grădinaru - *Estimațiuni industriale, rurale și civile*, Ed. Virginia, Iași, 1994.
- [3] Standarde Nationale de Evaluare ANEVAR editia 2025 si ghidurile metodologice de evaluare:
SEV100 Cadrul general al evaluării;
SEV101 Termenii de referință ai evaluării;
SEV102 Tipuri ale valorii;
SEV103 Abordări în evaluare;
SEV104 Informații și date de intrare;
SEV106 Documentare și raportare;
SEV230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;
SEV630 Evaluarea bunurilor imobile.
- [4] Baze de date si analize imobiliare 2021-2025 Revista "Valoarea" editata de IROVAL.
- [5] ANEVAR-, *Evaluarea proprietatii imobiliare* - Traducere editia a II-a canadiana, Ed. IROVAL 2012.
- [6] Sorin V. Stan, Irina Bene - *"Evaluarea proprietatii imobiliare. Aplicatii"*, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2012.
- [7] Sorin V. Stan - *"Evaluarea terenului. Aplicatii"*, Ed. IROVAL, Bucuresti, 2009.
- [8] Corneliu Schiopu *"Inspectia proprietatii imobiliare in scopul evaluarii"* Ed. IROVAL, 2008.

2.12. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale. Conditii limitative:

- Raportul de evaluare reprezinta o estimare a valorii, valabila la data raportului de evaluare.
- Terenul se evalueaza in ipoteza ca este liber de constructii.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia, și care nu sunt cunoscute la data prezentului raport de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute de catre evaluator cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că actele de proprietate ce i-au fost prezentate sunt valabile și proprietatea se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată. În cazul în care ar exista o asemenea situație și ar fi cunoscută, aceasta ar fi menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (actul de proprietate este valabil).
- Proprietatea nu a fost masurata de subsemnatul evaluator, evaluarea bazandu-se pe datele din Extrasul de plan cadastral de carte funciara nr. 24856/15 05 2025 (prezentat, in copie, in Anexa 1 la raportul de evaluare). Din analiza efectuata de catre subsemnatul la inspectia pe teren, rezulta ca documentatia citata este in acord cu situatia de pe teren.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului în adancime, pânza freatica, instalatiile subterane etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de probleme, dacă ele nu au fost observate, la data inspecției pe teren, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un studiu de mediu, studiu geotehnic sau ca un raport tehnic seismic, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării tehnice în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe, și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, necesare întocmirii raportului de evaluare, din sursele precizate, pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate

și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității informațiilor furnizate de terțe părți.

- Proprietarul este singurul raspunzator privind lotizarea suprafeței evaluate și este singurul raspunzator privind derularea procedurilor legale privind concesionarea sau vânzarea terenului, după caz, evaluatorul neavând nici o implicare și nici o responsabilitate în acest sens.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările de urbanism, legile de construcție și reglementările sanitare, pentru utilizarea menționată în prezentul raport de evaluare.
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente ce ar putea fi solicitate de autoritățile legal abilitate, pentru proprietatea evaluată, pot fi obținute pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorii din prezentul raport de evaluare.
- Se presupune ca nu există elemente subiective legate de interese speciale cu privire la tranzacționarea proprietății. Evaluatorul nu a fost informat cu privire la astfel de intenții și nu are calitatea de a investiga posibilitatea existenței unor astfel de intenții.
- Prin prisma termenilor achiziției serviciului de evaluare, evaluatorul nu este obligat să acorde consultanța ulterioară sau să depună marturie în instanță, referitor la proprietatea evaluată.
- Previțiunile și estimările din acest raport de evaluare se bazează pe condițiile actuale ale pieței imobiliare și pe evoluția acestora pe termen scurt. Modificările de pe piață pe termen mai lung nu pot fi anticipate de către evaluator și pot afecta evoluția valorilor de piață, dincolo de termenul de valabilitate al raportului de evaluare, precizat mai jos.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai ca întreg (inclusiv anexele). Scoaterea unor părți din raport sau din anexe sau utilizarea unor informații trunchiate, scoase din context, le anulează valabilitatea.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea timp de 6 luni de la data întocmirii, numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării, fără schimbări majore, nepredictibile.

Partea a III-a. Prezentarea datelor:

3.1. Descrierea situației juridice:

Asa cum s-a aratat la pct. 2.7., terenul evaluat este proprietatea U.A.T. com. Gherăești, jud. Neamt. Din informațiile la care a avut acces evaluatorul, rezulta că dreptul de proprietate se prezuma a fi deplin. Evaluatorul nu are cunoștința despre existența unor litigii privind proprietatea evaluată, la data prezentului raport.

3.2. Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt evaluate ca proprietăți imobiliare în raport:

La data inspecției, pe terenul evaluat nu există clădiri. Terenul este traversat în zona de vest de o linie electrică aeriană (LEA) de înaltă tensiune 110kV, pe stalpi metalici tip grindă cu zabrele. Proprietatea nu este împrejmuită (vezi foto Anexa 4), nu este materializată limita de proprietate. Pentru evaluare, terenul se presupune că fiind liber de construcții.

3.3. Descrierea imobilului:

Tabelul nr. 2

Nr. crt.	Caracteristica	Descriere
1	Situarea în zona	Teren extravilan, situat în zona periferică de vest a satului Gherăești.
2	Forma parcelei	Forma regulată, aproximativ dreptunghiulară (vezi Anexa 1).
3	Delimitare	La data inspecției pe teren, terenul evaluat nu este îngrădit și nu este asigurată materializarea delimitării (vezi foto Anexa 4).
4	Accesul	Terenul are acces la drumul public comunal -str. Moldovei (pe latura de sud), artera asfaltată, cu 2 benzi de circulație, în stare tehnică precară. Pe laturile de est și vest există drumuri de exploatare de pământ.
5	Caracteristicile morfologice ale	Terenul este plan, orizontal, nu este inundabil.



6	Dificultati de fundare	Nu am identificat.
7	Rezidentii si vecinatatile	Strada Moldovei la sud, terenuri extravilane arabile pe laturile de nord si vest, incinta fostei CAP Gherăești pe latura de est.
8	Utilizare actuala	Neutilizat. In trecut a fost utilizat ca teren arabil.
9	Caracteristicile straturilor superioare ale subsolului	Structura este cea caracteristica straturilor din Podisul Moldovenesc (loess).
10	Poluare	Nu am identificat.
11	Caracteristicile solului	Fertilitate scazuta (probabil din acest motiv s-a renuntat la cultivarea terenului).
12	Restrictii de construire	Posibile restrictii de construire datorita LEA 110 kV care traverseaza proprietatea evaluata in partea de vest*. Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism.
13	Restrictii de folosire (utilizare)	Posibile restrictii de utilizare datorita LEA 110 kV care traverseaza proprietatea evaluata in partea de vest*. Subsemnatul nu am fost in posesia unui aviz de urbanism.
14	Riscuri externe privind proprietatea	Nu am identificat.
15	Utilitati (in str. Moldovei)	Pe str. Moldovei, pe aceeasi parte cu terenul evaluat, exista linie electrica aeriana de joasa tensiune 0,4 kV, pe stalpi de beton, apartinand retelei comunale. Pe str. Moldovei, pe partea opusa cu terenul evaluat, exista linie electrica aeriana de inalta tensiune 20 kV, pe stalpi de beton, a operatorului licentiat de distributie SC Delgaz Grid SA. Nu exista conducta de alimentare cu apa, conducta de canalizare sau conducta de gaze naturale.

(*) Asa cum se poate observa in foto Anexa 4 la raportul de evaluare, in partea de vest a terenului evaluat, exista o linie electrica aeriana LEA 110 kV, pe stalpi metalici tip grinda cu zabrele, care traverseaza proprietatea pe directia aproximativa nord-sud.

Prezenta acestei LEA, element de infrastructura energetica, prin zona de protectie si zona de siguranta a acesteia, induce restrictii de construire si restrictii de utilizare. Acestea sunt reglementate prin Norma tehnica aprobata cu Ordinul ANRE nr. 239/2019. Redam mai jos prevederile de interes pentru situatia terenului evaluat, extrase din acest act normativ:

Anexa 6, cap. II, art. (2): Pentru o LEA cu tensiune nominala peste 1 kV, culoarul de trecere (de functionare), zona de protectie si zona de siguranta coincid.
Anexa 6, art. 2.4.: Distanța minimă de siguranță, ds, pentru LEA cu tensiune nominala peste 1 kV este de:

- 3 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală ≤ 110 kV;
- 4 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală de 220 kV;
- 5 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală de 400 kV;
- 8 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală de 750 kV.

Anexa 6, art. 2.5.: Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA cu tensiune nominala peste 1 kV, cu simplu/dublu circuit, sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.

Anexa 6, art. 2.6.: În cazul LEA construite pe terenuri silvice sau pe terenuri din domeniul public sau privat, precum grădini, curți, livezi, zăvoaie, marginea drumurilor etc., unde există arbori/pomi fructiferi, lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV;
- 32 m, pentru LEA cu tensiunea de 110 kV;
- 44 m, pentru LEA cu tensiunea de 220 kV;
- 54 m, pentru LEA cu tensiunea de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiunea de 750 kV.

In situatia terenului evaluat, pentru LEA 110 kV, rezulta ca exista un culoar de trecere simetric fata de linia cu latimea de 32 m. in care nu se poate construi, nu se pot planta arbori cu inaltime

mare si nu se pot desfasura activitati de natura sa pericliteze siguranta LEA sau a persoanelor de la sol. In pag. 1/4 din Extrasul de carte funciara nr. 24856/15 05 2025, pe schita terenului, subsemnatul am figurat limitele culoarului de trecere ale LEA peste proprietatea evaluata NC56132 (vezi Anexa 1 la raportul de evaluare). Terenul care este acoperit de culoarul LEA, neconstruibil, in suprafata de cca $32 \times 107 = 3434$ mp, este „teren in surplus” fata de cea mai buna utilizare, in sensul standardelor de evaluare ANEVAR, utilizarea acestei portiuni de teren poate fi exclusiv agricola sau pentru activitati la sol (parcari etc.), si va fi evaluat ca atare. Diferenta pana la 15957 mp, respectiv 12523 mp este teren cu utilizarea posibila curti-constructii si va fi evaluat cu aceasta utilizare.

3.4. Date despre aria de piata, vecinatati si localizare:

3.4.1. Definirea pietei specifice (aria de piata) :

Piata terenurilor extravilane cu destinatie curti-constructii, in zona periferica din localitatile rurale din zona de est a jud. Neamt, apropiate de mun. Roman. Terenul evaluat are potential de a fi utilizat pentru lotizare cu destinatia curti-constructii, cu folosinta rezidentiala sau industrială.

3.4.2. Amplasare si caracteristicile pietei:

Zona periferica de situare, in satul Gherăești, sat resedinta de comuna. Asa cum am aratat, in zona sunt situate cladiri private, pentru depozitare, ce au facut parte din fosta Cooperativa Agricola de Productie (CAP) Gherăești, terenuri agricole cu categoria de folosinta arabil si statia de sortare a balastierei apartinand SC Andos Com SRL. Localitatea are o piata imobiliara cu activitate slaba pe acest segment, inasa peste media localitatilor rurale din partea de est a jud. Neamt, datorita veniturilor peste media locala realizate de cetateni care lucreaza sau au lucrat in strainatate si care isi construiesc case sau dezvoltă mici afaceri in comert, industria mica sau servicii.

Preturile terenurilor au cunoscut o crestere constanata dar moderata in deceniul 2010-2020. In anii 2020-2022, au cunoscut o perioada de stagnare, pe fondul pandemiei de Covid. Dupa 2022, tendinta de crestere a preturilor, pe fondul inflatiei accentuate, s-a reluat cu o crestere accentuata.

Oferta de terenuri pentru vanzare, in zona de referinta, depaseste cererea, putandu-se caracteriza piata de profil ca fiind o piata a cumparatorului.

3.4.3. Profilul celor care detin proprietati in aceasta zona (vanzatori potentiali):

Proprietarii terenurilor ofertate din zona de referinta sunt in general cetateni sau mostenitori ai unor cetateni care sunt proprietari sau carora li s-a reconstituit dreptul de proprietate, sunt pensionari, salariati cu venituri mici si/sau care nu mai locuiesc in localitatile rurale in care poseda terenurile. Nu au potentialul de a lucra aceste terenuri sau de a le valorifica potentialul de dezvoltare pe care il ofera localizarea si dotarea edilitara a acestora. Aceste terenuri libere sunt fie cultivate de catre proprietari in sistemul agriculturii de subzistenta, fie sunt lasate chiar necultivate, fie sunt proprietati cu cladiri vechi (case batranesti demolabile, la care valoarea substantiala o da terenul), pentru a fi disponibile pentru vanzare.

3.4.4. Profilul cumparatorilor potentiali:

Cumparatorii potentiali din zona de referinta sunt in general persoane fizice care doresc sa-si construiasca o locuinta sau persoane juridice societati comerciale mici, persoane fizice autorizate sau intreprinderi individuale care doresc sa dezvolte o activitate comerciala in zona.

Din analiza ofertelor, se observa ca, in acceptiunea din mediul rural din zona de referinta, un „loc de casa” inseamna cca 1000-1500 mp, suprafata care permite construirea casei si construirea unor anexe (magazii, adaposturi pentru animale), gradina etc.

In cazul terenurilor extravilane, persoane juridice cu activitate in domeniu cauta terenuri arabile pentru arendare sau pentru intregirea portofoliului de terenuri pentru culturi cerealiere, terenurile categoria de folosinta pășune sau neproductiv fiind mai putin cautate.

3.4.5. Piata terenurilor libere sau potential libere:

Terenurile libere intravilane nu sunt destul de frecvente, datorita faptului ca satul Gherăești este compact, cu populatie numeroasa, cu tendinta de imbatranire mai mica decat media zonei geografice, cu numerosi cetateni care lucreaza in strainatate si au potential financiar peste medie. Din datele prezentate

de analistii imobiliari, in general, in ultimii ani preturile inregistrate la tranzactiile efectuate in aceasta zona au fost:

- 15-25 euro/mp pentru loturi de casa, in zona centrala a satului. Terenurile cu cea mai buna utilizare comerciala vor avea preturi superioare;
- 10-15 euro/mp pentru loturi de casa, in zone mediane ale satului;
- 5-10 euro/mp pentru loturi de casa, in zone periferice ale satului.

Informativ, precizez ca grila notarilor valabila pentru 2025 prevede pentru localitatea Gherăești, pentru teren extravilan utilizare curti-constructii o valoare unitara de 7,20 €/mp, iar pentru teren extravilan utilizare curti-constructii o valoare unitara de 1,20 €/mp. Fac precizarea ca acestea nu reprezinta valoarea de piata, in sensul pct. 2.8. de mai sus.

Marimea medie a loturilor tranzactionate sau ofertate spre vanzare este de 1000-1500 mp.

3.5. Date privind impozitele si valorile de impozitare:

Impozitul pe teren si pe cladiri este reglementat prin Hotarare a Consiliului Local al com. Gherăești. Nivelul impozitelor si taxelor locale poate fi considerat moderat.

Partea a IV-a. Analiza datelor si concluziile

4.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber de constructii pentru evaluare:

Conceptul de « cea mai buna utilizare » este cel definit in standardele ANEVAR, respectiv « *Utilizarea cea mai probabila a unui activ sau a unei proprietati, care este posibila din punct de vedere fizic, permisibila din punct de vedere legal, fezabila din punct de vedere financiar, justificata in mod corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a activului (proprietatii) supus evaluarii* ».

Cea mai buna utilizarea a terenului evaluat, avand in vedere localizarea, forma si suprafata si existenta retelelor de energie electrica de 0,4 kV si 20 kV la str. Moldovei, este cea de scoatere din circuitul agricol, lotizare si vanzare sau concesiune cu folosinta curti-constructii, pentru constructii rezidentiale si nerezidentiale.

4.2. Evaluarea terenului:

4.2.1. Scurta prezentare a metodelor de evaluare :

Principial, estimarea valorii bunurilor imobile de natura terenurilor, din punct de vedere al teoriei evaluarii, se poate realiza prin urmatoarele metode :

1. Abordarea prin piata (comparatia directa)-este metoda preferata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata iar piata este segmentata si exista suficiente date despre tranzactii si oferte, aplicabila in cazul de fata.
2. Abordarea prin venit -capitalizarea venitului din inchiriere este o metoda adecvata atunci cand scopul evaluarii este determinarea valorii de piata si exista, local, o piata a inchirierilor cu suficiente date despre tranzactii si oferte. Nu exista in localitate si in zona de referinta o astfel de piata, astfel incat, din lipsa de date, aceasta metoda nu s-a putut aplica.
3. Abordari (tehnici) alternative (extractia si alocarea), care se bazeaza pe existenta, in zona de referinta, a unui raport tipic intre valoarea terenului nud si valoarea proprietatii construite. Nu s-a dispus de date pentru aplicarea unei astfel de abordari.

4.2.2. Abordarea prin piata : S-a utilizat metoda comparatiei directe. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile sau ofertele de vanzare pentru terenuri comparabile similare, identificate in zona de referinta, in scopul estimarii unei valori pentru terenul in discutie.

4.2.2.1. Evaluarea terenului neafectat de restrictii de construire si restrictii de utilizare :

Subsemnatul am identificat in zona de referinta urmatoarele oferte comparabile pentru terenuri extravilane (vezi Anexa 3), respectiv :



Tabelul nr. 3

Nr. crt.	Oferta teren	Suprafata mp	Pret unitar ofertat €/mp	Sursa
A	Teren extravilan pasune Horia, com. Horia, jud. Neamt	9000	0,40	www.publi24.ro
B	Teren extravilan pasune sat Rediu II, com. Bâra, jud. Neamt	12000	0,47	www.publi24.ro
C	Teren extravilan arabil si pasune sat Târzia, com. Brusturi, jud. Neamt	12500	1,00	www.publi24.ro
D	Teren padure sat Stejaru, com. Ion Creanga, jud. Neamt	800000	0,43	www.storia.ro
E	Teren extravilan arabil sat Trifești, com. Trifești, jud. Neamt	4578	1,21	www.storia.ro
F	Teren extravilan pasune si arabil sat Izvoare, com. Bahna, jud. Neamt	56500	0,44	www.romimo.ro
G	Teren extravilan agricol sat Trifești, com. Trifești, jud. Neamt	5000	0,70	www.romimo.ro
H	Teren extravilan agricol sat Valea Mare, com. Razboieni, jud. Neamt	9000	0,80	www.romimo.ro
I	Teren pasune si neproductiv anexa Valeni, mun. Piatra-Neamt	470000	1,20	www.romimo.ro
J	Teren extravilan arabil Secuieni	3200	3,00	www.olx.ro
K	Teren extravilan arabil Secuieni	5000	3,80	www.olx.ro

Toate anunțurile sunt recente (în evidența nu mai vechi de 90 de zile). Informațiile au fost verificate de subsemnatul evaluator prin interviuri telefonice cu vânzătorii și prin inspecție pe teren din stradal (cele din comune limitrofe mun. Roman).

Nota: Nu au fost analizate valori pentru tranzacții, în zona de referință, deoarece acestea trebuie privite cu anumite rezerve, din următoarele motive:

- există suspiciunea rezonabilă că vânzătorii și cumpărătorii nu au declarat prețurile real plătite, ci unele mai mici, din rațiuni fiscale;
- prețurile din tranzacții au putut să fi fost influențate de grila notarilor;
- există suspiciunea rezonabilă că prețurile de tranzacționare declarate sunt influențate de legislația în vigoare privind tranzacțiile în numerar și legislația referitoare la combaterea spălării banilor;
- evaluatorul nu a avut acces la contracte scrise privind tranzacțiile, ci doar informații verbale sau acces la documente colaterale.

Pe baza situației și a caracteristicilor, au fost selectate ca fiind cele mai apropiate de terenul evaluat comparabilele C, E, J și K. Din analiza datelor, a rezultat următoarea grila a datelor de piață pentru oferte:

Tabelul nr. 4

Element de comparație	Propr. subiect	Comp. C	Comp. E	Comp. J	Comp. K
Pret unitar oferta €/mp		1,00	1,21	3,00	3,80
Corecție marja de negociere ¹		-5% -0,05	-5% -0,06	-5% -0,15	-5% -0,19
Pret probabil negociat €/mp		0,95	1,15	2,85	3,61
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,95	1,15	2,85	3,61
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		0,95	1,15	2,85	3,61
Localizare	Rurala, zona periferică, sat	Rurala, zona periferică, sat	Similară	Similară	Rurala, zona periferică. Acces

	resedinta de comuna	neresedinta de comuna. Mai slaba			la DN 2-E85 la cca 150 m. Mai buna
Ajustare ² €/mp		+0,51	0	0	-0,80
Pret ajustat €/mp		1,46	1,15	2,85	2,81
Deschidere la calea de comunicatie m	Cca 4 x 145	2x20 Similara	30 Similara	20 Similara	78 Similara
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		1,46	1,15	2,85	2,81
Forma suprafata parcela si raport laturi	Aprox. dreptunghiulra. Raport favorabil	Aprox. dreptunghiulara Similara	Aprox. dreptunghiulara Similara	Aprox. dreptunghiulara. Similara	Aprox. dreptunghiulara. Similara
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		1,46	1,15	2,85	2,81
Marime parcele mp	4 bc x cca 15000. Lotizabile	12500 Similara pentru cea mai buna utilizare	4578 Similara pentru cea mai buna utilizare	3200 Similara pentru cea mai buna utilizare	5000 Similara pentru cea mai buna utilizare
Ajustare €/mp		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		1,46	1,15	2,85	2,81
Drum de acces	Drum asfaltat	Drum neasfaltat. Mai slab	Drum neasfaltat. Mai slab	Drum neasfaltat. Mai slab	Drum asfaltat. Similar
Ajustare ³ €/mp		+0,10	+0,10	+0,10	0
Pret ajustat €/mp		1,56	1,25	2,95	2,81
Utilitati in drum sau pe teren	Electricitate	Nu. Mai slab	Nu. Mai slab	Nu. Mai slab	Similar
Ajustare ⁴ €/mp		+0,40	+0,40	+0,40	0
Pret ajustat €/mp		1,96	1,65	3,35	2,81
Restrictii de construire	Prezumat nu*	Similar	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0	0	0	0
Pret ajustat €/mp		1,96	1,65	3,35	2,81
Apropiere teren de limita intravilanului	Da	Nu. Mai slab	Nu. Mai slab	Similar	Nu. Mai slab
Ajustare ⁵		+0,41	+0,41	0	+0,41
Pret ajustat €/mp		2,37	2,06	3,35	3,22
Nr. ajustari		3	3	2	2
Ajustare totala bruta CTB €		1,10	0,91	0,51	0,91

(*) Restrictiile datorate culoarului LEA 110 kV vor fi analizate separat.

Motivarea corectiilor:

- 1) Marja de negociere medie a ofertelor este de max. 5%, conform datelor furnizate subsemnatului de catre agentii imobiliari de la agentii din mun. Roman si din convorbirile cu vanzatorii, intrucat piata este in tendinta spre echilibru, vanzatorii nu ofera reduceri importante la negociere, inasa in general piata ramane o piata a cumparatorului.
- 2) Pentru o parcela cu cea mai buna utilizare neagricola, situarea in centrul de comuna reprezinta un avantaj prin situarea in apropierea unor institutii (scoala, primarie, biserica, alte spatii comerciale etc.), fapt ce asigura un trafic pietonal superior si un numar mai mare de clienti potentiali. Ajustarea s-a considerat pentru comparabila C ca diferenta intre comparabilele E si G.
- 3) Pentru o parcela cu cea mai buna utilizare neagricola, accesul la drum asfaltat este un avantaj care ii ofera o atractivitate in plus. Ajustarea s-a considerat ca diferenta intre comparabilele cu situare asemanatoare H (cu acces la drum asfaltat) si G (cu acces la drum neasfaltat).
- 4) Corectia pentru existenta alimentarii cu energie electrica se calculeaza in mod normal prin costul cu extinderea retelei raportat la suprafata parcelei. In cazul comparabilelor din Tabelul nr. 2, cu retele situate la distante apreciabile, la care costurile de extindere sunt nerezonabile economic, aceasta metodologie nu se poate aplica. Corectia s-a considerat ca diferenta intre comparabila I (are retea la una dintre limitele de proprietate) si comparabila H (LEA la distanta mare).

5) Subsemnatul am considerat necesara introducerea acestui criteriu, pentru cea mai buna utilizare luata in considerare, intrucat apropierea de limita intravilanului in cazul terenului evaluat (in medie 400 m) adauga un plus de atractivitate terenului ofertat prin posibilitatea trecerii in intravilan, accesului rapid in centrul civic si posibilitatii de extindere in perspectiva apropiata a reteleor de gaze si apa-canal. S-a considerat ca diferenta intre comparabilele E si H.

Avand ajustarea totala bruta minima si nr. de ajustari minim, comparabila J reprezinta comparabila care reprezinta indicatia de pret cea mai concludenta dintre oferte, respectiv **3,35 €/mp**, respectiv **17,03 lei/mp** (fara TVA).

4.2.2.2. Evaluarea terenului afectat de restrictii de construire si restrictii de utilizare (culoar LEA 110 kV peste NC56132):

Pentru acest teren, cea mai buna utilizare care se poate estima la acest moment este cea de teren arabil. In consecinta, evaluarea a avut in vedere aceasta folosinta. S-au luat in considerare ofertele pentru vanzare terenuri extravilane agricole, conform Legii 17/2014, prezentate pe site-ul Primariei Gheraesti (www.primariagheraesti.ro/images/upload2020/teren2025), se prezinta mai jos cele mai recente si cu suprafete mai mari:

Tabelul nr. 5

Nr. crt.	Oferta teren	Nr. cadastral	Nr si data	Proprietar	Suprafata mp	Pret ofertat lei	Pret unitar ofertat €/mp
1	Arabil extravilan Gheraesti	NC54674	185/12 08 2024	Beresoaiie Gheorghe	5000	10000	0,39
2		NC 54784	7/20 02 2025	Stoleriu Georgeta	940	2700	0,57
3	”	NC54985	22/05 03 2025	Ionascu Constantin	1265	6325	1,00
4	”	NC53134	07 03 2025	Martinas Aurora s.a.	2100	6000	0,57
5	”	NC52739	06 05 2025	Calugaru Maria	2080	6000	0,57
6	”	NC56084	103/10 07 2025	Stoleriu Georgeta	2000	12500	1,22
7	”	NC56125	125/25 08 2025	Gălușcă Lidia s.a.	1950	5850	0,59
Valoarea unitara medie							0,70

Considerand valoarea unitara medie, pentru suprafata de 3434 mp rezulta o valoare estimata de **2404,00 €**, respectiv **12223,00 lei**.

4.3. Opinia finala asupra valorii:

Preliminarii:

Opinia finala asupra valorii s-a bazat pe revederea intregii evaluari, pentru a avea certitudinea ca datele disponibile, tehnicile de calcul si rationamentele aplicate au condus la concluzii corecte.

Datele utilizate sunt presupuse autentice si obtinute din surse de incredere. La analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii: valoarea evaluata este o estimare; evaluarea se bazeaza pe orientarea spre piata.

Considerente:

Din analiza valorilor evaluate, la abordarea prin piata (comparatie) a rezultat o valoare de 3,35 €/mp.

Subsemnatul nu am identificat in piata, in zona de referinta, terenuri comparabile inchiriate si/sau informatii despre inchirieri de terenuri comparabile care sa permita o evaluare bazata pe abordarea prin venit (veniturile din arenda nu sunt concludente, terenul evaluat neavand cea mai buna utilizare destinatie agricola). De asemenea, nu am identificat situatii de imobile si/sau date care sa permita utilizarea altor metode de evaluare (alocare, extractie, etc.). Dat fiind faptul ca au fost identificate date suficiente despre tranzactii si exista in piata numeroase oferte de vanzare pentru comparabile, subsemnatul consider ca aplicarea abordarii prin piata (prin comparatie) este suficienta in acest caz.



Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare expuse, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia subsemnatului evaluator, valoarea unitară estimată a proprietăților imobiliare descrise este cea prezentată în Tabelul nr. 1, coloanele 4 și 5.

Partea a V-a: Estimarea taxei de concesiune (redeventei):

5.1. Determinarea redeventei pe baza actelor normative:

Prevederi din acte normative:

Pentru calculul redevenței anuale în cazul concesiunii/închirierii nu există o reglementare legală actualizată, singura prevedere regăsindu-se în cadrul legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, art.17: "Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Aplicând aceste prevederi, rezulta pentru terenul evaluat următoarele taxe de concesiune:

Tabelul nr. 6

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata mp	Valoarea evaluata €	Valoarea evaluata lei	Redeventa €/an	Redeventa lei/an
1	NC56130	15000	50 250,00	255 491,00	2010,00	10219,70
2	NC56131	15000	50 250,00	255 491,00	2010,00	10219,70
3	NC56132	12523	41 952,00	213 301,00	1774,25	9021,00
		3434*	2404,00	12 223,00		
4	NC56133	15000	50 250,00	255 491,00	2010,00	10219,70

Calculul redevenței din prezentul raport de evaluare are caracter informativ pentru clientul/beneficiarul raportului de evaluare-Primaria com. Gherăești, deoarece așa cum prevede O.G. 54/2006, art. 4, alin. (2): „Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale”.

5.2. Stabilirea redevenței pe baza ratei de capitalizare:

Calculul redevenței prezentat mai sus, la pct. 5.1., nu ține cont de inflație și de prima de risc a proprietarului. Având în vedere distorsionarea pieței financiare la momentul actual prin inflația ridicată, determinarea taxei de concesiune se va calcula în moneda €, pentru o durată maximă de 49 de ani, cu revizuire la 10 ani. Taxa de concesiune se preconizează, la momentul actual, a fi constantă în timp și se va constitui ca venit net (proprietarul nu își asumă nici un fel de cheltuieli în legătură cu terenul evaluat). În aceste condiții, taxa de concesiune (redeventa), determinată ca venit net din exploatare VNE al proprietarului terenului, se va determina din raportul (formula Gordon-Shapiro)- bibliografie [2]-cap. 10.4:

$$\text{Valoare teren } V_t = \text{Venit net din exploatare VNE} / \text{Rata de capitalizare } R_c$$

$$\text{Rezulta ca redeventa va fi } VNE = \text{Valoare evaluata teren} \times \text{Rata de actualizare } R_c$$

În situația din prezentul raport de evaluare, se poate considera cu bună aproximație, ca rata de capitalizare este aceeași cu rata de actualizare. Determinarea ratei de actualizare s-a făcut prin aplicarea metodei fluxurilor de numerar previzionate. În determinarea ratei de capitalizare, sunt necesare informații privind nivelul ratei fără risc, prima de risc de țară, inflație și alte prime de risc pe care evaluatorul le consideră ca fiind adecvate și le ia în considerare în calculul acestei rate.

Referința privind nivelul ratei fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat cu grad redus de risc și cu scadență 10 ani, emise în moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar.

Nivelul acestor indicatori a fost considerat pe baza datelor din Revista „Valoarea” nr. 48/2025 privind nivelul randamentelor la scadență ale obligațiunilor de stat românești, germane și americane, cotația CDS pentru obligațiunile de stat românești emise în euro cu maturitate 10 ani și rata inflației previzionată pentru

anul 2025 pentru RON si Euro, care au fost colectate din surse de date publice credibile și sunt valabile la data de 30 septembrie 2025.

Randamentele obligatiunilor si inflatia previzionata conform bibliografie [4] sunt:

Tabelul nr. 7

YTM RO, 10y, RON	7,17
Ri 2025, RON	9,20
YTM RO, 10y, EUR	6,05
Ri 2025, EUR	2,00

In aceste conditii, redeventele calculate pentru terenurile evaluate vor fi urmatoarele:

Tabelul nr. 8

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata mp	Valoarea evaluata €	Valoarea evaluata lei	Redeventa €/an	Redeventa lei/an
1	NC56130	15000	50 250,00	255 491,00	2035,15	10347,50
2	NC56131	15000	50 250,00	255 491,00	2035,15	10347,50
3	NC56132	12523	41 952,00	213 301,00	1796,50	9134,15
		3434*	2404,00	12 223,00		
4	NC56133	15000	50 250,00	255 491,00	2035,15	10347,50

5.3. Estimarea perioadei de valabilitate a raportului de evaluare:

Evaluarea este valabila pt. preturile curente de la data raportului de evaluare.

Valoarea evaluata nu este influentata de TVA (nu contine TVA).

Raportul de evaluare este valabil sase luni de la data intocmirii, in conditiile in care se mentin conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc. nu sufera schimbari majore, nepredictibile).

Partea a V-a. Cuprinsul raportului de evaluare

- Raportul de evaluare propriu-zis (13 pagini text);
- Anexa 1: Extras de plan de carte funciara NC53905 nr. 24856/15 05 2025 (4 pag., copie);
- Anexa 2 : Situate teren in localitate (1 pag., sursa: www. maps.google.com);
- Anexa 3 : Oferte teren comparabile (2 pag.) ;
- Anexa 4 : Fotografii teren (2 pag./8 foto).

EVALUATOR,
ing. Ștefănescu Mihai





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53905 Gheraesti

Nr. cerere 5676
Ziua 12
Luna 02
Anul 2025

Cod verificare
100186177694



Semnăt. cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt, 60 PANA IN CANAL

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	53905	60.957	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42308 / 25/10/2019 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Gheraesti); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 53905 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1038.	A1
Act Administrativ nr. 129, din 21/12/2018 emis de Consiliul Local Gheraesti (Anexa nr.1 la HCL 129 din 21.12.2018 pozitia 179.);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA GHERAESTI , CIF:2613729 <i>OBSERVATII: Domeniu privat</i>	A1
5676 / 12/02/2025 Act Administrativ nr. ADEVERINȚA nr. 1538, din 10/02/2025 emis de Primaria Comunei Gheraesti; Act Administrativ nr. HOTĂRĂREA nr. 19, din 28/02/2023 emis de CONSILIUL LOCAL al Comunei Gheraesti; Act Administrativ nr. CERTIFICAT de atestare fiscală nr./ 1546, din 10/02/2025 emis de Primaria Comunei Gheraesti;		
B3	se notează actualizarea înscrierii în prezenta carte funciară , în sensul modificării categoriei de folosință a terenului din teren din teren pășune în teren arabil	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	637.366,334 614.858,264	6	637.341,897 614.843,035	28.794
6	637.341,897 614.843,035	7	637.303,645 614.819,17	45.086
7	637.303,645 614.819,17	8	637.263,156 614.793,621	47.876
8	637.263,156 614.793,621	9	637.198,256 614.751,25	77.507
9	637.198,256 614.751,25	10	637.144,776 614.717,853	63.051
10	637.144,776 614.717,853	11	637.107,803 614.694,51	43.725
11	637.107,803 614.694,51	12	637.068,051 614.669,436	46.999
12	637.068,051 614.669,436	13	637.027,618 614.644,004	47.766
13	637.027,618 614.644,004	14	636.984,343 614.617,059	50.978
14	636.984,343 614.617,059	15	636.949,696 614.594,937	41.107
15	636.949,696 614.594,937	16	636.927,263 614.580,764	26.535
16	636.927,263 614.580,764	17	636.979,065 614.504,35	92.318
17	636.979,065 614.504,35	18	636.986,809 614.496,67	10.907
18	636.986,809 614.496,67	19	636.990,846 614.495,46	4.214
19	636.990,846 614.495,46	1	637.483,535 614.811,839	585.524

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
20-02-2025

Data eliberării,
_ / _ / _

Asistent Registrator,
MIHAI MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară NEAMT
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Roman**

Strada Sucedava, nr. 148, Municipiul Roman, judetul Neamt

Nr.cerere	24856
Ziua	15
Luna	05
Anul	2025

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 53905 / UAT Gheraesti**

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Neamt, UAT Gheraesti, 60 PANA IN CANAL

Comuna/Oraș/Municipiu: Gheraesti

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
53905	60957	

* Suprafața este determinată in planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	arabil	NU	60.957	19	100A/255	
	TOTAL:		60.957			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	637.483,535 614.811,839	2	637.476,848 614.827,566	17.09
2	637.476,848 614.827,566	3	637.413,18 614.889,892	89.096
3	637.413,18 614.889,892	4	637.406,25 614.885,187	8.376
4	637.406,25 614.885,187	5	637.366,334 614.858,264	48.147
5	637.366,334 614.858,264	6	637.341,897 614.843,035	28.794
6	637.341,897 614.843,035	7	637.303,645 614.819,17	45.086
7	637.303,645 614.819,17	8	637.263,156 614.793,621	47.876
8	637.263,156 614.793,621	9	637.198,256 614.751,25	77.507
9	637.198,256 614.751,25	10	637.144,776 614.717,853	63.051
10	637.144,776 614.717,853	11	637.107,803 614.694,51	43.725
11	637.107,803 614.694,51	12	637.068,051 614.669,436	46.999
12	637.068,051 614.669,436	13	637.027,618 614.644,004	47.766
13	637.027,618 614.644,004	14	636.984,343 614.617,059	50.978
14	636.984,343 614.617,059	15	636.949,696 614.594,937	41.107
15	636.949,696 614.594,937	16	636.927,263 614.580,764	26.535
16	636.927,263 614.580,764	17	636.979,065 614.504,35	92.318
17	636.979,065 614.504,35	18	636.986,809 614.496,67	10.907
18	636.986,809 614.496,67	19	636.990,846 614.495,46	4.214
19	636.990,846 614.495,46	1	637.483,535 614.811,839	585.524

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

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

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	24856	15.05.2025	16.05.2025	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 24856 înregistrată la data de 15.05.2025, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	56130	15000	Jud. Neamt, 60 PANA IN CANAL
2	56131	15000	Jud. Neamt, 60 PANA IN CANAL

Anexa 2



Situare teren NC53905 dezmembrat in 4 parcele (NC56130, NC56131, NC56132, NC56133), in localitatea Gherăești (sursa: www.maps.google.com)



Oferte vanzare terenuri comparabile

A. www.publi24.ro

Se vinde la licitatie publica dreptul de proprietate din Teren extravilan in suprafata de 9000 mp, categorie de folosinta pasune, situat in extravilanul com Horia, jud. Neamt.

Terenul are o forma dreptunghiulara, fiind situate intr-un bloc de terenuri cu destinatia de folosinta arabil. Topografie plana, nu sunt expuse la riscuri de alunecari de teren sau inundatii. Terenul nu este imprejmuit.

2,02 lei/mp. Tel 0746138516 Ionut Paraschiv.

ID anunț: 1709555909

B. www.publi24.ro

Vand teren agricol (arabil 5800 mp si pasune 12000 mp) situat in sat Rediu II, comuna Bara, Judetul Neamt, zona Mitoc.

Fiecare parcela are cadastru, intabulare si extras din cartea funciara. Impozitele sunt platite la zi, terenurile nu sunt implicate in vreun litigiu si nici arendate.

Pret negociabil: 8 lei/mp la arabil si 2,4 lei/mp la pasune.

Relatii la telefon: 0771 122836 Martinas Jenica.

ID anunț: 1647332050

C. www.publi24.ro

Se vinde teren extravilan 1,25 ha comuna BRUSTURI, Sat Tarzia, pe Dadisa, deschidere 20 m.

2 drumuri de acces, cate unul la fiecare capat de teren. Se poate ajunge la teren si din DN 15C.

Terenul are toate actele corecte si complete, nu exista litigii sau alte incurcaturi.

In prezent este exploatat agricol de catre o asociatie cu care exista contract de arenda pana in 2025. 5

lei/mp. Tel. 0748639765 Lidia.

ID anunț: 1647426237

D. www.storia.ro

Padure 80 hectare foioase, in Ion Creanga, jud. Neamt, cu o vechime intre 80 si 120 de ani, netaiata, aflata in paza ocol silvic, amenajamentul nu este facut, cadastru, 350000 euro pret usor neg, mai multe detalii la telefon 0769587021 Adrian.

ID: 7183062

E. www.storia.ro

Se vinde prin licitatie publica teren Comuna Trifesti, pct."Iaz", jud. Neamt

Suprafata teren 4.578 metri patrati. 5582 RON.

Acces Neasfaltat. Tip imobil Teren extravilan arabil. Deschidere de app 30 ml.

Tel. 0746138516 Ionut Paraschiv

ID: 9715654

F. www.romimo.ro

Vand 5,65 ha teren compus din pasune si arabil, situat in satul Izvoare, comuna Bahna, judetul Neamt.

25000 euro negociabil. Telefon 0730111234 Pantiru Ana.



ID anunț: 1703611657

G. www.romimo.ro

Vand teren agricol (extravilan) in Trifesti, la 5 min de Roman.

Suprafata - 5000 mp. 3500 euro negociabil.

Proprietar ! Tel 0758597660 Theo Mara

ID anunț: 1757344938

H. www.romimo.ro

Vand 9.000 mp teren extravilan la DJ asfaltat Girov-Hanul Ancutei, deschidere 13 m, in proximitatea intravilanului, situat in Valea Mare, comuna Razboieni, judetul Neamt. 7200 eur negociabil. Tel.

0745203338 Dan Dumitru

ID anunț: 1744395521

I. www.imobiliare.ro

Teren extravilan in suprafata totala de 47 ha, situat in Valeni, tarla Bolovoia. Proprietatea este compacta si cuprinde urmatoarele suprafete: Pasuni impadurite. 389.195 mp. Pasuni cu tufisuri. 6327mp. Pasuni curate. 46814 mp. Rezerve 2427 mp. Locatia este situata intr-o zona pitoreasca cu o priveliste deosebit de frumoasa, exact in vecinatatea orasului Piatra Neamt. Pentru mai multe detalii contactati-ne cu incredere. 564 000 euro. Contact 0741013230.

J. www.olx.ro

De vanzare doua terenuri in Secuieni (Neamt):

1.Teren, 5000mp cu deschidere 21m la E85, extravilan, tarla Misinski. Se poate vinde imediat. Au fost indeplinite toate etapele procedurale (afisare la primarie, exercitare drept preemtori). Terenul se situeaza la 5km de la iesirea din Roman spre Bacau. Pret negociabil-35000Euro (7euro/mp).

2.Teren, 3200 mp, in extravilanul comunei Secuieni (Neamt), deschidere 20 m, tarla Groapa Guzului. Se poate vinde imediat. Au fost indeplinite toate etapele procedurale (afisare la primarie, exercitare drept preemtori). Pret negociabil-9600 euro (3 euro/mp).

Terenurile se vand separat unul de celalalt. Tel. 0740018225 Dan Valeriu.

ID: 254898746

K. www.olx.ro

19000 euro 5000mp

De vanzare teren intravilan in Secuieni , Neamt.

5000 m² cu o deschidere de 78 m la drum asfaltat la 150 m de E85, cu acces la toate utilitatile, lumina , izvor pt iaz in spate. Acte pregatite. Pret 19000€ usor negociabil.

Contactează Știați, nu? De luni pana vineri ne putem întâlni în intervalul orar 9:00 - 18:00 la biroul nostru pentru a discuta despre viitoarea TA locuinta Agentia Acasa 0737526061.

ID: 9818023

Selectie oferte evaluator,
ing. Stefanescu Mihai



Anexa 4: Foto Evaluare 2025 teren extravilan NC53905 Gherăești, NC53905 dezmembrat în 4 parcele (NC56130, NC56131, NC56132, NC56133), Proprietar UAT Gherăești, jud. Neamț



Foto 1: Drum comunal de acces (str. Moldovei) pe latura de sud a parcelelor evaluate.



Foto 2: Vedere teren dinspre sud în zona NC56130.



Foto 3: Vedere teren dinspre est, în zona NC56130. LEA 0,4 kV paralela cu drumul comunal (str. Moldovei) pe terenurile evaluate.



Foto 4: Vedere teren dinspre est în zona NC56131.



Foto 5: Vedere teren dinspre vest in zona NC56132.



Foto 6: Vedere teren dinspre vest in nord NC56133.



Foto 7: Stalp metalic LEA 110 kV in zona NC56133. Induce restrictii de construire si de utilizare in culoarul LEA.



Foto 8: Drum de exploatare pe latura de vest a NC56133.